

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

Chihuahua, Chih., 17 de agosto de 2023

Oficio 397/2023

Asunto: Solicitud de Dictamen Técnico

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍA

DASDU 553/2023
capítulo de resultados
y resultados

RECIBIDO
18 AGO. 2023
DIRECCIÓN CHIHUAHUA

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

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

“Catedral de Zamora” sobre un predio identificado como **Lote 1, de la Manzana 17, ubicado en la Calle Catedral de Zamora (Antes Calle Avestruz) del Predio La Cantera**, clave catastral **460-004-001**, en una superficie de **450.00 m²**, 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 **Mixto Moderado**.

Un aumento de densidad del uso de suelo **Mixto Moderado** proponiendo, **aumento del coeficiente de ocupación COS** de **0.70 a 1.00**.

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.

Antecedentes

1. El promotor presenta la delimitación del predio con coordenadas que, al observarse las capas de catastro y zonificación secundaria, estas no coinciden entre sí. Se recomienda a la autoridad competente verificar la información.

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, Mixto Moderado son “Zonas que pueden integrar uso

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

comercial, servicios, talleres de oficinas, equipamiento y vivienda en menor proporción. Este uso estará localizado colindante a las vialidades regionales, de primer orden y/o primarias y estará condicionado a un mínimo de planta baja más un nivel".

3. El uso Mixto Moderado tiene una dosificación de C.O.S.= 0.70 y C.U.S.=2.5, **conforme a la Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad uso mixto del PDU2040**, mientras que el promotor propone un C.O.S.=1.00.

En la zona, el C.O.S. varía entre 0.11 a 1.00, siendo en los rangos más altos los predios con usos habitacionales y comerciales. **Por tanto, se ubican densidades similares al potencial de la propuesta.**

Compatibilidad

4. Para el giro y uso propuesto, "Bodega de uso especulativo y oficinas" referido como "almacenes y distribución de productos perecederos y no perecederos" **la compatibilidad con el uso Mixto Moderado es CONDICIONADA a estudio de impacto urbano y ambiental**, resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma, así como establecer medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, (notas 6 y 8); para el giro de "Oficinas hasta 50 m²" y "Oficinas desde 51 m² hasta 300 m²" **la compatibilidad con el uso Mixto Moderado es PERMITIDA, conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

Riesgos

5. Dentro del predio se observan pendientes del 0 al 45%, el paso de salvaguarda de la Falla La Cantera y se encuentra en una zona identificada con alto riesgo. **Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en los artículos 144 y 147 fracción V, VII y XIII, XVIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

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.**

Estudios

7. El giro propuesto establece "Bodegas de uso especulativo", por tanto, se requiere cumplir con el Estudio de Impacto Vial, **conforme a los artículos 77, fracción V y 79 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y artículo 97, fracción II de la**

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

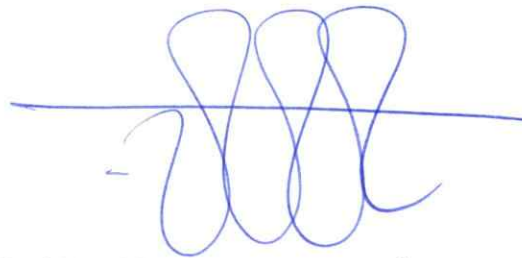
8. Condicionado a un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, en relación con el uso propuesto Mixto Moderado, conforme al PDU2040

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 /jeug
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

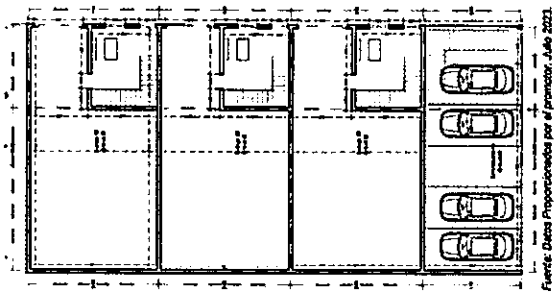
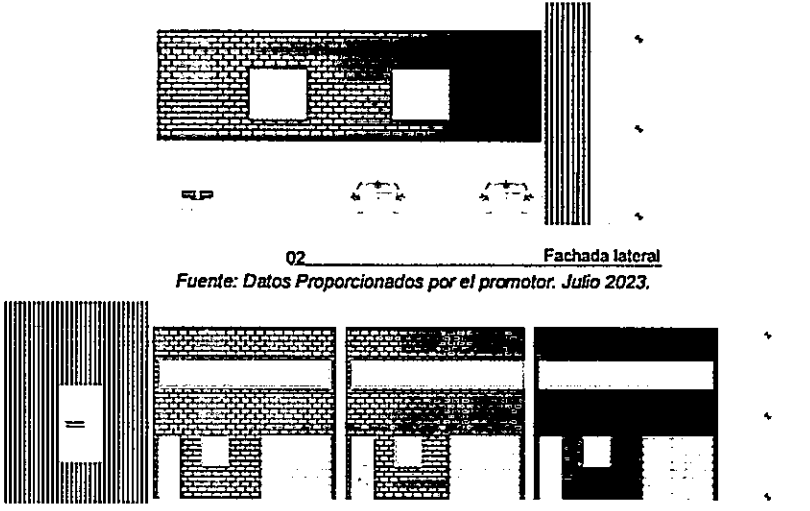
Edificio Eloy S. Vallina Lagüera, Calle Victoria No. 14, Sexto piso, Col. Centro, C.P. 31000, Chihuahua, Chih., México
Conmutador 072 Ext. 5712 Teléfono 614 200 48 20 www.implanchihuahua.org

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO
Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/553/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo y aumento de densidad
Nombre del estudio	Catedral de Zamora
Localización	Lote 1, de la Manzana 17, ubicado en la Calle Catedral de Zamora (Antes Calle Avestruz) del Predio La Cantera
Clave catastral	460-004-001
Superficie	450.00 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H45
Usos de suelo propuesto	Mixto Moderado
Giro por establecer	Bodega de uso especulativo y oficinas (pág. 60)
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso El promotor presenta la delimitación del predio con coordenadas que, al observarse las capas de catastro y zonificación secundaria, estas no coinciden entre sí. Se recomienda a la autoridad competente verificar la información.

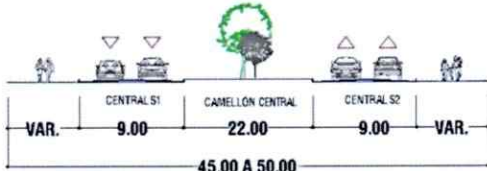
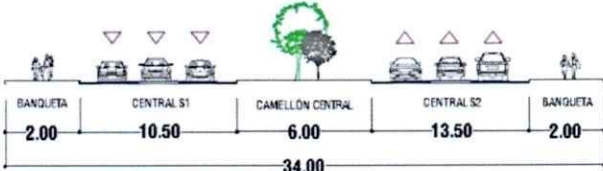
Análisis desglosado

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, Mixto Moderado son "Zonas que pueden integrar uso comercial, 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 y estará condicionado a un mínimo de planta baja más un nivel". El uso Mixto Moderado tiene una dosificación de C.O.S.= 0.7 y C.U.S.=2.5, conforme a la Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad uso mixto del PDU2040, mientras que el promotor propone un C.O.S.=1.00. En la zona, el C.O.S. varía entre 0.11 a 1.00, siendo en los rangos más altos los predios con usos habitacionales y comerciales. Por tanto, se ubican densidades similares al potencial de la propuesta.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al poniente de la ciudad, cercano a la Av. Tomás Valles Vivar, en su entorno de 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H25, H35, Comercio y Servicios y Mixto Moderado.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "Bodega de uso especulativo y oficinas" referido como "almacenes y distribución de productos perecederos y no perecederos" la compatibilidad con el uso Mixto Moderado es CONDICIONADA a estudio de impacto urbano y ambiental, resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma, así como establecer medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, (notas 6 y 8); para el giro de "Oficinas hasta 50 m2" y "Oficinas desde 51 m2 hasta 300 m2" la compatibilidad con el uso Mixto Moderado es PERMITIDA, conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	El promotor presenta el proyecto el cual consta de dos niveles (planta baja y mezanine) para tres bodegas, tres oficinas y 5 cajones de estacionamiento (pág.63 y 64 del estudio).  Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Julio 2023.  Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Julio 2023.	☒

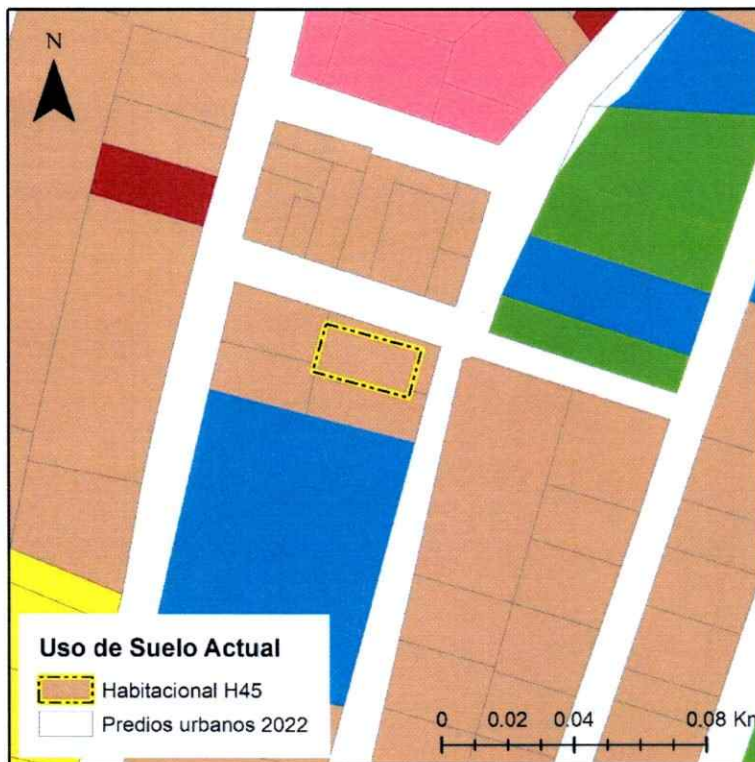
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
2	Topografía	Descripción de la superficie y relieve del predio.	
2.1	Curvas de nivel	SIN OBSERVACIÓN	☐
2.2	Relieve	SIN OBSERVACIÓN	☐
2.3	Pendientes	Dentro del predio se observan pendientes del 0 al 45%	☐
3	Hidrografía	Descripción 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 dentro del predio el paso de salvaguarda de la Falla La Cantera. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
4.3	Erosión	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.4	Riesgo Alto	Se observa que el predio se encuentra en una zona identificada con alto riesgo. 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	Escurrecimientos	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	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
6.7	Gasolineras	SIN OBSERVACIÓN	☐
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 presenta factibilidad del servicio. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Art. 119 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 drenaje sanitario en un 80-100%. No presenta factibilidad del servicio. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Art. 119 de la Ley de Asentamientos 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 80-100%. No presenta factibilidad del servicio. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Art. 119 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.	☐
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 y dentro del radio de influencia del subcentro poniente.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican plazas comerciales, pequeños negocios y consultorios médicos.	☐
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 las vialidades Periférico De La Juventud, Av. La Cantera, calle Catedral de Chihuahua (pavimentadas) y calle Avestruz (un tramo pavimentado y otro de terracería).	☐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: Sección 241B-241B', correspondiente a la Av. De la Cantera, de jerarquía primaria: 241B - 241B'  AV. DE LA CANTERA AV. MISION DEL BOSQUE A AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA" Sección 102A-102A', correspondiente a la Av. Tomás Valles Vivar, de jerarquía secundaria: 102A - 102A'  AV. TOMAS VALLES VIVAR C. HACIENDAS DEL VALLE A C. HACIENDAS COLONIAS 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 (1), cultura (1) y varios espacios de recreación y deporte (161). 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 6 minutos, a 3.1 km de distancia, desde la Av. Washington y Av. De La Cantera. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona como tiempo de respuesta máximo de 13 minutos, en 7.1 km, con una ruta desde la Prol. Teófilo Borunda, Guadalupe, Blvd. Ortiz Mena, Av. De la Cantera y Catedral de Chihuahua. Fuente: Google Maps, agosto de 2023 Se considera que la atención brindada de estos servicios después de 15 minutos es ineficiente.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 226 unidades económicas, con un total de 1,594 personas ocupadas. Las actividades predominantes son Restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida, Salones y clínicas de belleza y peluquerías y Banca múltiple. El sector predominante es el de servicios 63%, seguido por comercio 31% e industria 6%. El índice de desarrollo económico es de 0.4, 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.	
12.1	Densidad de Población	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Población total de 6,373 Distribución por sexo; 46.9% hombres y 53.1% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 352 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 0 a 50 hab/ha, seguido del rango 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 2,102. Rango de densidad de 0 hasta 283 viv/ha, siendo predominantes también los rangos de 4 a 12 viv/ha, seguido por rangos entre 12 y 25 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	SIN OBSERVACIÓN	☐
13.2	Estudio de Impacto Vial	El giro propuesto establece "Bodegas de uso especulativo", por tanto, se requiere cumplir con el Estudio de Impacto Vial, conforme a los artículos 77, fracción V y 79 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y artículo 97, fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☒
13.3	Estudio Urbano Ambiental	Condicionado a un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, en relación con el uso propuesto Mixto Moderado, conforme al PDU2040.	☒

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

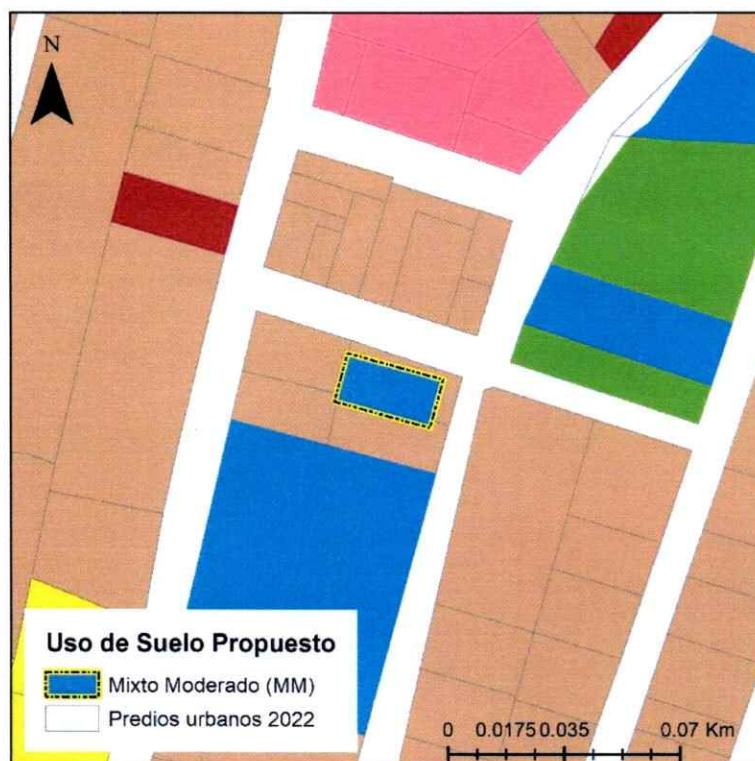
- Corredor Impacto Alto
- Corredor Impacto Medio
- Comercio Servicios Generales
- Corredor Patrimonial

PPC - Nodos

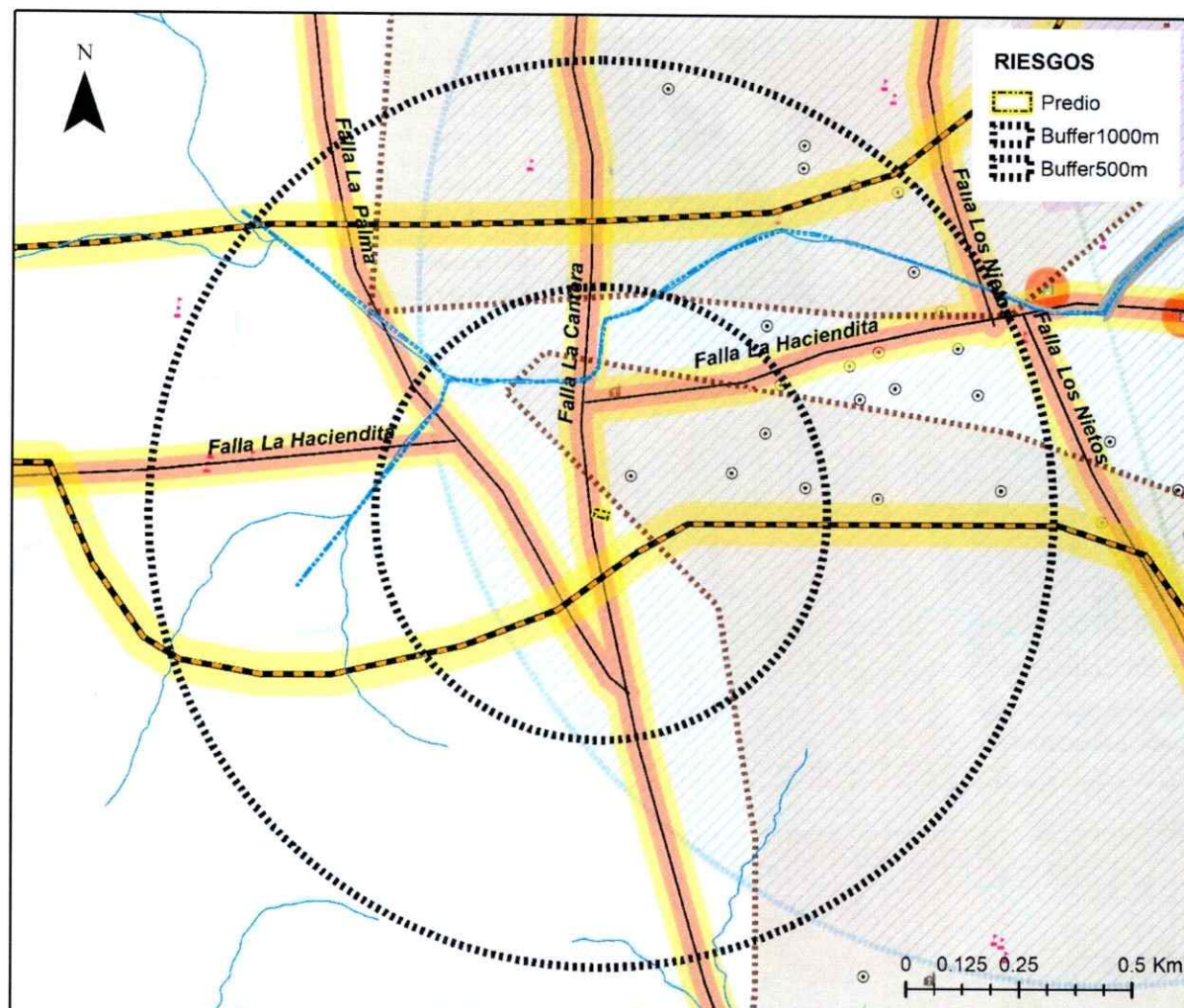
- Nodo Barrial
- Nodo Emblemático
- Nodo Urbano

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

Análisis de Densidad

