

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:

"Calle El Rejón de Abajo" sobre un predio identificado como **Lote 1, Manzana 8, Zona 1**, del **Poblado Labor de Dolores**, con clave catastral **966-082-037**, y una superficie total de **4,904.82 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 **Recreación y Deporte** al uso de suelo **Mixto Moderado**.

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 Recreación y Deporte (RYD)** se define como "Estas zonas están destinadas a ser espacios abiertos, en los cuales las condiciones son preferentemente para la realización de actividades de esparcimiento no limitadas a los deportes, y donde se considera altamente adecuado la presencia de áreas verdes, sin embargo, la construcción y/o presencia de edificaciones será factible a través de instalaciones que sean destinadas a actividades afines a la recreación (espacios para expresiones culturales, como son teatros, exposición de obras de arte) y/o el deporte (albercas, canchas deportivas). Sus límites son exactos, no indicativos. Esta zona tendrá como mínimos el 90% de espacios abiertos. Por lo tanto, las construcciones

autorizadas o condicionadas no son acumulables y no deberán sobrepasar el 10% del terreno. Adicionalmente, las disposiciones mencionadas anteriormente estarán condicionadas a un análisis de las condiciones específicas del sitio, las características de diseño y demás aspectos que se consideren pertinentes." El **uso de suelo propuesto Mixto Moderado (MM)** se define 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.

2. De acuerdo con el marco normativo del ordenamiento territorial y desarrollo urbano donde se establece que, para lograr acciones de mejoramiento, conservación y permitir un crecimiento apropiado de los centros de población, es necesario además de regular la asignación de usos de suelo y destinos de manera compatible, promover la mezcla de usos de suelo mixtos, integrando zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo. **Con fundamento en los Artículos 52 fracción I, art. 71 fracción III de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; con relación estrecha y directa de los ordinales 90, 103 fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**
- *3. Debido a la cercanía del predio con el cuerpo de agua de la Presa El Rejón esta modificación queda condicionada a que se integre a la Dirección, la información revisada por la autoridad competente en materia de agua sobre la delimitación del NAMO y el NAME, conste así, la inasectabilidad de estas restricciones federales además de los posibles riesgos hidrológicos. **Esto de acuerdo con lo descrito en los Artículos 147, 279 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

Compatibilidad

4. Para el giro y uso propuesto, "**Salón de eventos y terraza**" la compatibilidad con el **uso Mixto Moderado** es **CONDICIONADA**; a **Estudio de Impacto Vial** que solucione el tráfico vehicular y peatonal que generan y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, estableciendo la corresponsabilidad pública y/o privada respecto a la construcción de obras necesarias. **Conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

Estructura vial y secciones

5. Actualmente el predio se encuentra en una zona que no cuenta con una infraestructura vial consolidada. Se recomienda a la autoridad realizar acuerdos que den seguimiento y cumplimiento a las etapas de implementación de las vías requeridas para evitar problemas viales o de conectividad a la zona. **Además de lo descrito en los Artículos 119 y 213 Fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua**, al igual que solicitar el Estudio de Impacto Vial que, de acuerdo

con la propuesta, determine los impactos y prevenciones del flujo vehicular en acceso y salida en la zona.

Infraestructura

6. El predio se encuentra en una zona en proceso de consolidación en cuanto a la cobertura de los servicios hidrosanitarios y de electricidad. **Se recomienda a la Dirección solicitar al promovente presente las factibilidades correspondientes emitidas por la autoridad en materia. De acuerdo con los Artículos 281 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

Estudios

7. Se ratifica a la Dirección solicita al promotor el **Estudio de Impacto Vial** que solucione el tráfico vehicular y peatonal que generará la propuesta y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, estableciendo la corresponsabilidad pública y/o privada respecto a la construcción de obras necesarias. **Todo conforme a lo descrito en los Artículos 124 y 128 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua y el Artículo 68 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio 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:

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

IZIL/AQCH /IFAB

C.C.P. Archivo

"Año de Felipe Carrillo puerto, Benemérito del proletariado, Revolucionario y defensor del Mayab"

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/1202/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Calle El Rejón de Abajo
Localización	Lote 1, Manzana 8, Zona 1, del Poblado Labor de Dolores.
Clave catastral	966-082-037
Superficie	4,904.82 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Recreación y Deporte Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Mixto Moderado Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Ingrese el giro o actividad que establece la propuesta
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso

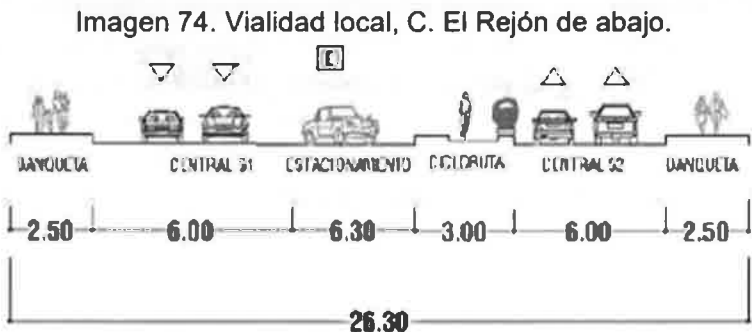
Análisis desglosado

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>Recreación y Deporte (RYD)</u> se define como "Estas zonas están destinadas a ser espacios abiertos, en los cuales las condiciones son preferentemente para la realización de actividades de esparcimiento no limitadas a los deportes, y donde se considera altamente adecuado la presencia de áreas verdes, sin embargo, la construcción y/o presencia de edificaciones será factible a través de instalaciones que sean destinadas a actividades afines a la recreación (espacios para expresiones culturales, como son teatros, exposición de obras de arte) y/o el deporte (albercas, canchas deportivas). Sus límites son exactos, no indicativos. Esta zona tendrá como mínimos el 90% de espacios abiertos. Por lo tanto, las construcciones autorizadas o condicionadas no son acumulables y no deberán sobrepasar el 10% del terreno. Adicionalmente, las disposiciones mencionadas anteriormente estarán condicionadas a un análisis de las condiciones específicas del sitio, las características de diseño y demás aspectos que se consideren pertinentes."	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.2	Entorno (Área de estudio)	El uso de suelo propuesto <u>Mixto Moderado (MM)</u> se define 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. El predio en cuestión se ubica colindante al uso de suelo Área Natural de Valor Ambiental, el cual forma parte del sendero del Parque Presa El Rejón. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Artículo 114 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. Ubicado al Poniente de la ciudad, cercano a la vialidad C. El Rejón de Abajo (Secundaria Propuesta), Circ. Interior (Secundaria Propuesta), C. Bicentenario (Secundaria Propuesta), Av. Las Tres Presas (Primaria Propuesta) y Av. Instituto Politécnico Nacional (Primaria Propuesta) en su entorno a 1,000 metros de radio, se ubican usos principalmente: Área Natural de Valor Ambiental, Equipamiento General, H35, H45, Recreación y Deporte y Zona Especial de Desarrollo Controlado. No se identifican usos de suelo Mixto Moderado aledaños a la zona.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "Salón de eventos y terraza" la compatibilidad con el uso Mixto Moderado es CONDICIONADA; a Estudio de Impacto Vial que solucione el tráfico vehicular y peatonal que generan y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, estableciendo la corresponsabilidad pública y/o privada respecto a la construcción de obras necesarias. Conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.	☐
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	SIN OBSERVACIÓN.	☐

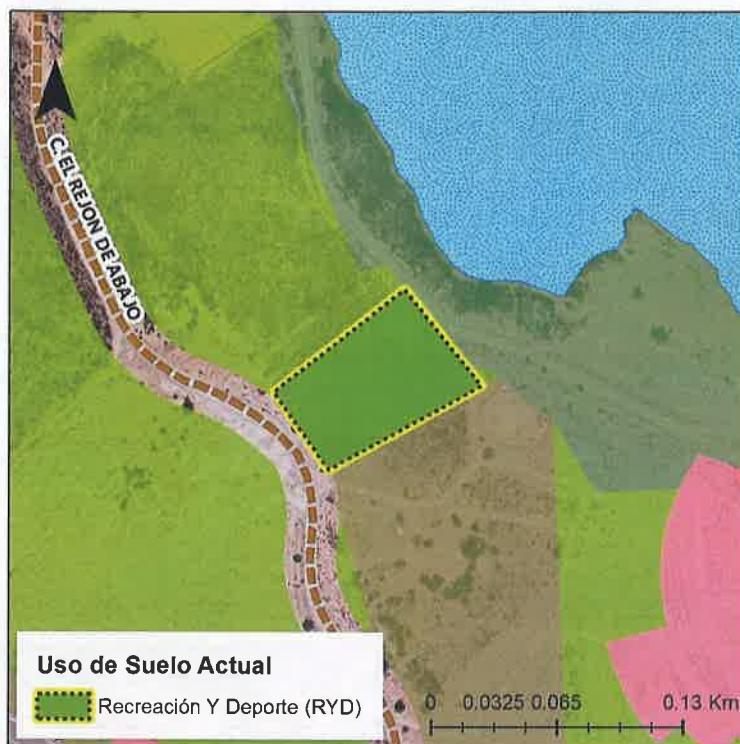
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
2	Topografía	Descripción de la superficie y relieve del predio.	
2.1	Curvas de nivel	SIN OBSERVACIÓN.	☐
2.2	Relieve	SIN OBSERVACIÓN.	☐
2.3	Pendientes	Se observa en su mayoría pendientes del 0% al 2%. Fuente: Atlas de Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
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 la trayectoria de múltiples ríos y arroyos, así como la presencia de la Presa EL Rejón dentro del radio de influencia de 1,000 metros del predio. Fuente: Atlas de Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
3.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN.	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN.	☐
4.2	Fallas	Se observa la trayectoria de la Falla Agua Zarca, Falla El Rejón y Falla Loma Divisadero dentro del rango de influencia a 1,000 metros. Fuente: Atlas de Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
4.3	Erosión	SIN OBSERVACIÓN.	☐
4.4	Riesgo Alto	SIN OBSERVACIÓN.	☐
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.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 80-100%. No presenta contrato 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 1,000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 80-100%. No presenta contrato 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 1,000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 80-100%. No presenta contrato 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. En el radio de influencia a 500 metros se cuenta con el servicio aproximadamente a 100 metros del predio.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 Subcentro Sur Poniente	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1,000 metros no se ubican concentradores importantes de actividad económica.	☐
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 Av. Instituto Politécnico Nacional (Primaria Propuesta), C. El Rejón de Abajo (Secundaria Propuesta) , ambas en estado de terracería.	☐
9.2	Secciones Viales	Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes:  Imagen 74. Vialidad local, C. El Rejón de abajo. Av. Instituto Politécnico Nacional a C. Bicentenario. Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021. 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 no se ubican concentradores importantes de actividad económica.	☐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencia de la Comandancia de policía toma un tiempo máximo de respuesta de 15 minutos a 9.8 kilómetros desde la Av. Prol. Teófilo Borunda, Av. Predio Zuloaga y Cam. Al Rejón.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		La ruta del servicio de emergencia de la Estación de Bomberos toma un tiempo máximo de respuesta de 6 minutos a 2.8 metros desde C. Sendero Andalucía, Av. Prol. Teófilo Borunda, C. San Pedro de Jesús Maldonado y Cam. Al Rejón. La ruta del servicio de emergencia de la Cruz Roja Mexicana toma un tiempo máximo de respuesta de 11 minutos a 6.7 kilómetros desde Av. Prol. Teófilo Borunda, Av. Pedro Zuloaga y Cam. Al Rejón. Fuente: Google Maps, febrero de 2023	
11	Unidades Económicas	Descripción de las unidades económicas en el área de estudio.	
11.1	Unidades económicas	No hay información disponible dentro del radio de influencia de 1,000 metros del predio.	☐
12	Población y Vivienda	Descripción de las densidades de población y vivienda en el área de estudio.	
12.1	Densidad de Población	No hay información disponible dentro del radio de influencia de 1,000 metros del predio.	☐
12.2	Densidad de Vivienda	No hay información disponible dentro del radio de influencia de 1,000 metros del predio.	☐
13	Estudios/ Documentos Complementarios	Presentación y descripción de estudios complementarios como soporte del estudio realizado.	
13.1	Estudio Hidrológico	Dada la cercanía con la Presa el Rejón, se le recomienda a la Dirección considerar lo descrito en los artículos 147 y 279 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☐
13.2	Estudio de Impacto Vial	Se sugiere a la administración solicitar un análisis de impacto vial que evalúe las repercusiones y consideraciones del tráfico de vehículos en la entrada y salida de la zona. Todo conforme a lo descrito en los Artículos 124 y 128 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbanos del Estado de Chihuahua y al Artículo 68 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.	☐
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

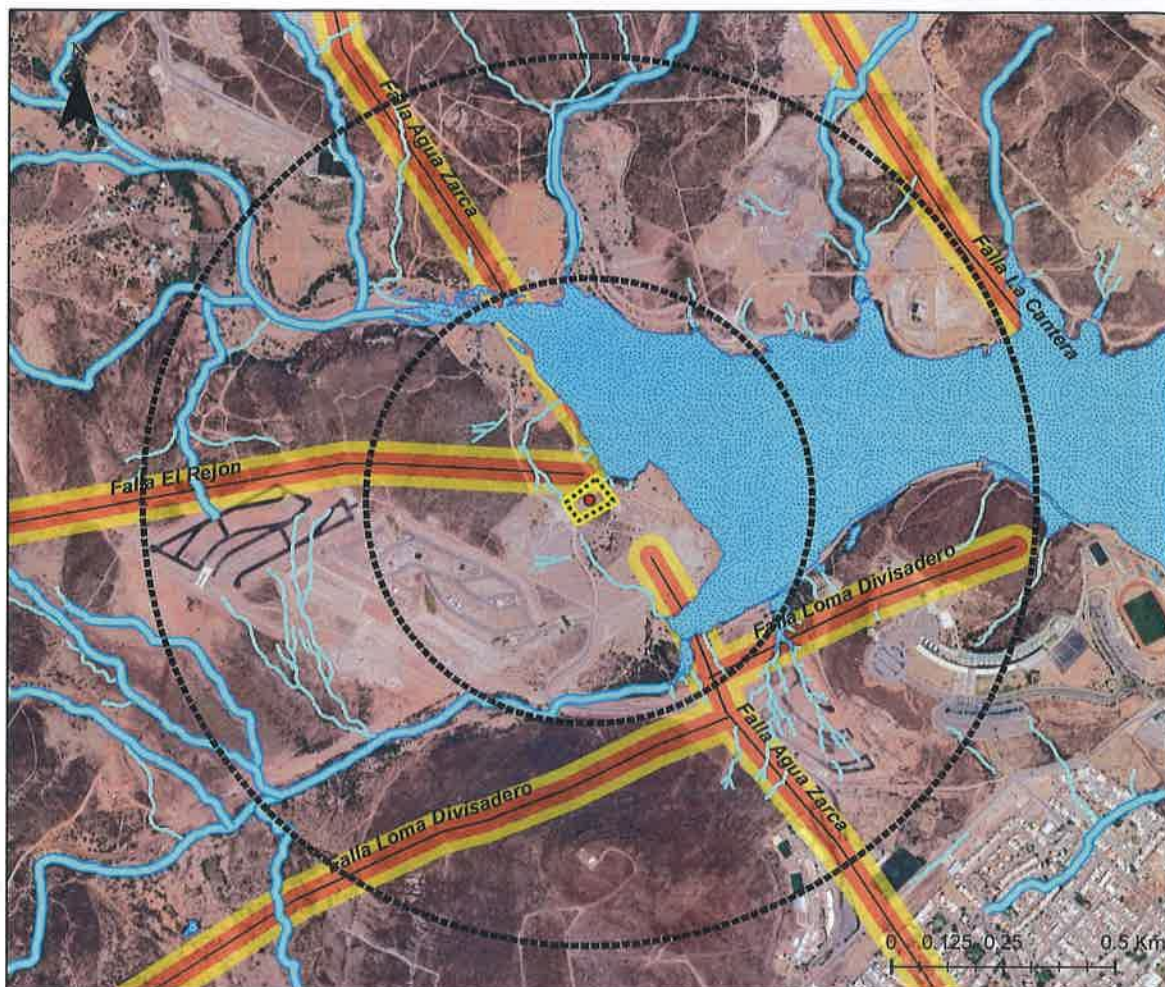
— Primaria

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