

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:

"24 de febrero 2100" sobre un predio identificado como **Lote 5 de la Manzana 109**, ubicado en **Calle 24 de febrero No. 2100, de la Colonia Campesina Nueva**, clave catastral **158-020-005**, con una superficie total de **311.54 m²**, considerado como un **predio subutilizado** 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 y 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.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

1. El uso de suelo 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".

2. En la página 104 del estudio de planeación se propone un uso de Comercio y Servicios de Tipo 1, por tanto, se apegará a las directrices de la **Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad para los usos especiales y no habitacionales del PDU2040.**

Compatibilidad

3. Para el giro y uso propuesto, "Tienda de abarrotes con venta de cerveza" la **compatibilidad con el uso de suelo Comercio y Servicios (Tipo 1) es PERMITIDO; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

Riesgos

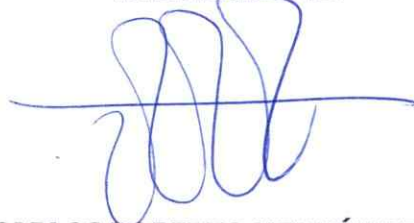
4. El predio es afectado casi en su totalidad por el Derecho de Vía del paso de una Línea Eléctrica de 115kva. **Queda a consideración de la Autoridad, definir las acciones urbanas posibles en el predio de acuerdo con lo descrito en el Art. 282 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua y demás normatividad en la materia.**

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



721/AQCH/agcg
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

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/1118/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Predio "24 de febrero 2100"
Localización	Lote 5, Manzana 109, ubicado en Calle 24 de febrero No. 2100 de la Colonia Campesina Nueva (antes Alfredo Chavez).
Clave catastral	158-020-005
Superficie	311.54 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H45
Usos de suelo propuesto	Comercio y Servicios
Giro por establecer	Tienda de autoservicios con venta de cerveza, tipo OXXO.
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso

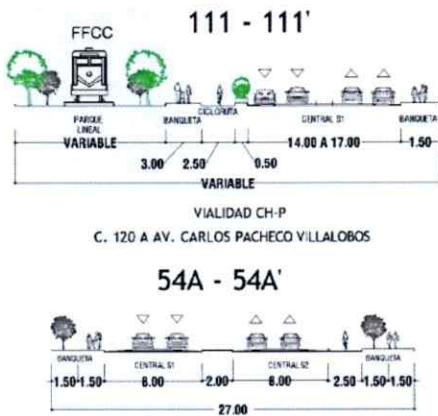
Análisis desglosado

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	El uso 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".	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al poniente de la ciudad, dentro del Subcentro Sur Poniente, en su entorno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H35 y H45, recreación y deporte, preservación ecológica, usos industriales, en menor dosificación, zona de amortiguamiento, comercio y servicios. No se identifican usos de suelo comerciales aledaños a la zona.	☒
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto "Tienda de abarrotes con venta de cerveza" la compatibilidad con el uso de suelo Comercio y Servicios es PERMITIDO; 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	No se presenta proyecto arquitectónico. El predio actualmente está desarrollado con vocación real de Habitacional .	☒
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 del 5 al 30%.	☒
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 del Arroyo Malvinas, a una distancia aproximada de 60m del predio en estudio, así como el Río Chuvíscar, Arroyo El Barro y Presa Chuvíscar en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☒
3.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.3	Erosión	El predio en estudio se encuentra dentro de un polígono de Riesgo de Erosión. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☒
4.4	Riesgo Alto	SIN OBSERVACIÓN	☐
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	En el área de influencia de 1000m del predio, sobre el Arroyo El Barro se encuentran 2 puntos de Estructura Hidráulica de Capacidad insuficiente (>100%). Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☒
5.2	Escurrecimientos	Tanto el Arroyo Malvinas, como el Río Chuvíscar observados en el área a 1000 metros del predio se encuentran en situación de Cause sin Revestir.	☒

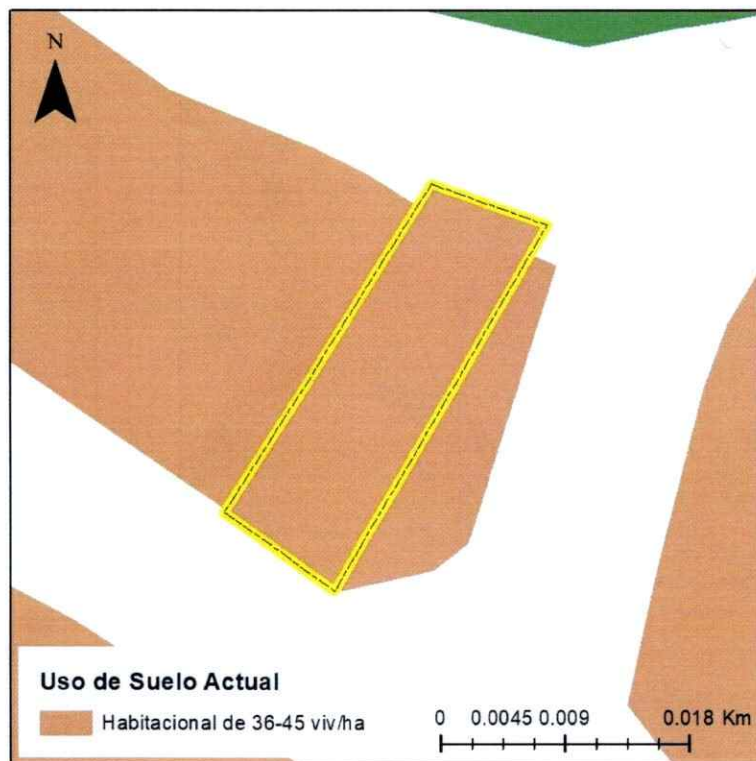
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	
5.3	Riesgo Identificados	Se observa un Riesgo Alto de Inundación el arroyo El Barro en el área de 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☒
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	Se observa la presencia de una Gasera ubicada sobre la Vialidad CH-P, a una distancia aproximada de 710m del predio en estudio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☒
6.7	Gasolineras	Se observa la presencia de tres estaciones de servicio ubicadas sobre la Av. Silvestre Terrazas, y Vialidad CH-P, en el área de 1000m del predio en estudio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☒
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%. El predio cuenta con el servicio. No presenta contrato del servicio.	☒
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 80-100%. El predio cuenta con el servicio. No presenta contrato del servicio.	☒
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 80-100%.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		El predio es afectado casi en su totalidad por el Derecho de Vía del paso de una Línea Eléctrica de 115kva. El predio cuenta con el servicio. No presenta contrato del servicio. Queda a consideración de la Autoridad, definir las acciones urbanas posibles en el predio de acuerdo con lo descrito en el Art. 282 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 1000 metros se cuenta con el servicio aproximadamente a 730 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 subcentro Sur Poniente y dentro del área de influencia de 5km del Centro Urbano.	☒
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican al menos 11 escuelas de nivel básico, 2 centros de asistencia médica, 3 guarderías, 11 templos y varios espacios de recreación y deporte (6).	☒
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 Av. Silvestre Terrazas (De Primer Orden) y Vialidad CH-P (Primaria), integrándose con la calle local C. 24 de febrero y en aproximadamente 420m acceder al predio.	☒
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. Las secciones de las calles locales mencionadas aproximadamente son: C. 24 de febrero: Ancho de sección de 13.00m; 9.00m de arroyo de calle y 4.00m de banquetas. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes:	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		 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 administración pública (3 oficinas municipales), de servicios urbanos (2 gaseras, 3 gasolineras y 1 comandancia de policía), de educación (20 escuelas de nivel básico), de salud (1 centro de salud y 2 hospitales), de asistencia social (4 guarderías y 3 casas de cuidado diario), centro religioso (2) y varios espacios de recreación y deporte (entre los que destacan el Parque Acueducto y Parque El Encino). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	☒
10.2	Ruta de Seguridad	SIN OBSERVACIÓN	☐
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 513 unidades económicas, con un total de 2,021 personas ocupadas. Las actividades predominantes son tienda de abarrotes, salones de belleza y comercio al por menor de ropa. El sector predominante es el de comercio 49%, seguido por servicios 45% e industria 6%. El índice de desarrollo económico es de 0.42, considerado un rango medio.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		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 12,020 Distribución por sexo; 48.2% hombres y 51.8% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 516 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 101 a 200 hab/ha, seguido de los rangos entre 0 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 4,345. Rango de densidad de 0 hasta 135 viv/ha, siendo predominantes también los rangos del 45 a 282 viv/ha, seguido por rangos entre 25 y 45 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	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

- Área 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

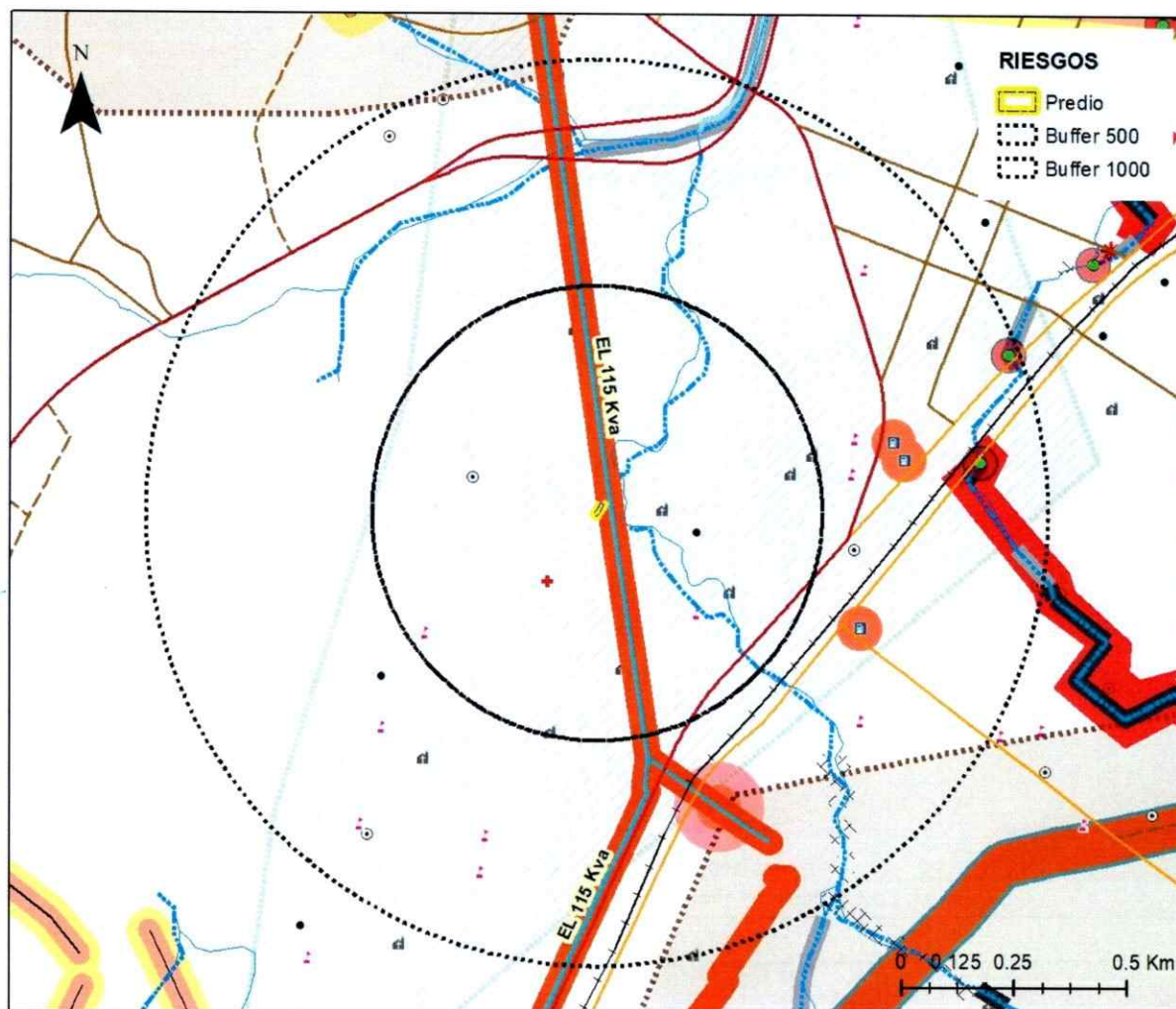
PPC - Nodos

- 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