

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:

"Predio Calle 19 No. 6710, Colonia Aeropuerto" sobre un predio identificado como **Lote 1, Manzana 129, Zona 2**, ubicado en **Calle 19 No. 6710, en la Colonia Aeropuerto**, con clave catastral **257-023-001**, y una superficie total de **691.00 m²**, considerado como un **predio construido con actividad** 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 **Comercio y Servicios** 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 **consideradas** en adición a las que se sirva emitir la Dirección a su cargo.

Antecedentes

1. El promotor menciona que pretende regularizar su situación y subdividir el predio, pues ya se encuentran en el predio la construcción (en obra negra) de dos viviendas, de un total de cinco (pág. 1 del estudio).

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

2. El uso actual **Comercio y Servicios**, se define en el PDU2040 como "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.", mientras que **el uso propuesto, Habitacional H60** son ". Zona de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable entre 46 a 60 viv/ha".

Compatibilidad

3. Para el giro y uso propuesto, "habitacional unifamiliar" **la compatibilidad con el uso Habitacional H60 es PERMITIDA conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

Infraestructura

4. Presentar a la autoridad competente las factibilidades de los servicios básicos de agua y electricidad en el momento que el proceso normativo lo indique.

Proyecto

5. Se recomienda a la Dirección verificar el cumplimiento del número de espacios para estacionamientos de vehículos y vegetación de acuerdo con la normatividad vigente en congruencia con los **Artículos 55 y 64, del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.**

Estudios

6. Se recomienda a la Dirección un 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.

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 /jeug

C.C.P. Promotor C. José Miguel Arredondo Nieves y Archivo IMPLAN

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/0179/2024
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Predio Calle 19 No. 6710, Colonia Aeropuerto
Localización	Predio identificado como Lote 1, Manzana 129, Zona 2, ubicado en la Calle 19 No.6710, en la Colonia Aeropuerto
Clave catastral	257-023-001
Superficie	691.00 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Comercio y Servicios
Usos de suelo propuesto	Habitacional H60
Giro por establecer	Vivienda
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Situación de hecho. Avance de la construcción en obra negra (pág. 1 del estudio).

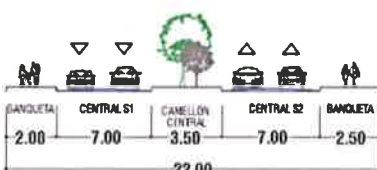
Análisis desglosado

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 Comercio y Servicios, se define en el PDU2040 como "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.", mientras que el uso propuesto, Habitacional H60 son ". Zona de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable entre 46 a 60 viv/ha".	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al sureste de la ciudad, cercano a la vialidad Lombardo Toledano, en su entorno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente Mixto Suburbano, Mixto Moderado, H60+, H35 Comercio y Servicios e Industria de Bajo Impacto.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "habitacional unifamiliar" la compatibilidad con el uso Habitacional H60 es PERMITIDA conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	El promotor indica que pretende regularizar su situación y subdividir el predio, pues ya se encuentran la construcción en obra negra de dos viviendas, de un total de cinco.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		  Pág. 26 y 27 del estudio. Se recomienda a la Dirección verificar el cumplimiento del número de espacios para estacionamientos de vehículos y vegetación de acuerdo con la normatividad vigente en congruencia con los Artículos 55 y 64, del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.	
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 0 al 2%	┐
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	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN	┐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	┐
4.2	Fallas	SIN OBSERVACIÓN	┐
4.3	Erosión	SIN OBSERVACIÓN	┐

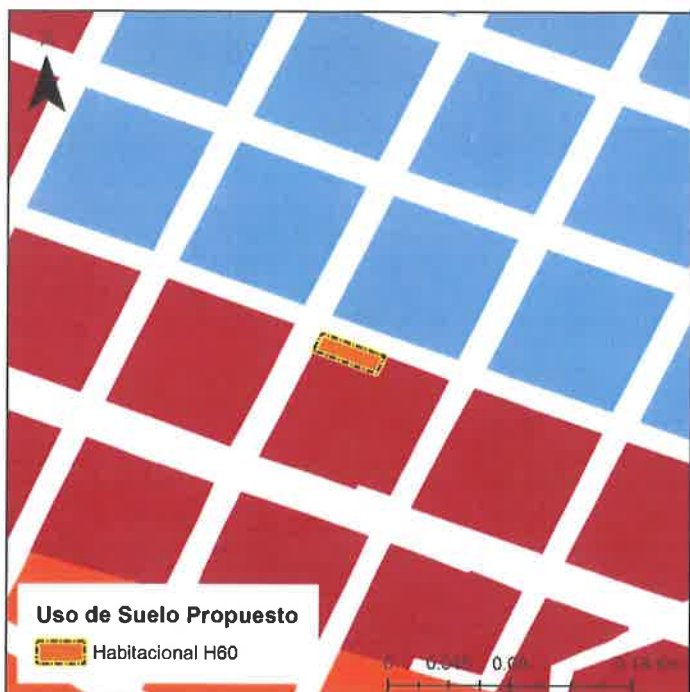
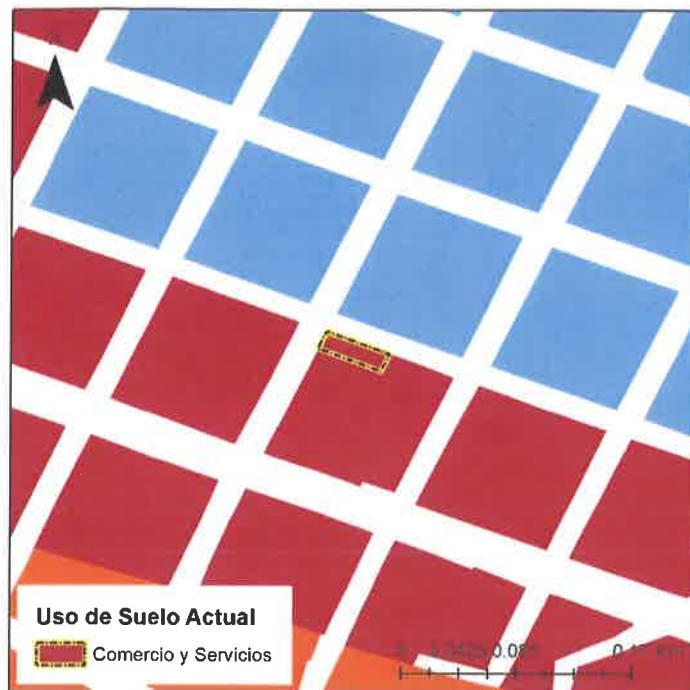
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
4.4	Riesgo Alto	SIN OBSERVACIÓN	┐
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN	┐
5.2	Escurremientos	SIN OBSERVACIÓN	┐
5.3	Riesgo Identificados	SIN OBSERVACIÓN	┐
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	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 80-100%. El promotor menciona que el <u>área</u> cuenta con la factibilidad del servicio según el oficio SE400/SS410/01/T 246/08-2023, con fecha del 28 de agosto de 2023, emitida por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua (pág. 103 del estudio). 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%. El promotor menciona que el <u>área</u> cuenta con la factibilidad del servicio según el oficio SE400/SS410/01/T 246/08-2023, con fecha del 28 de agosto de 2023, emitida por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua (pág. 103 del estudio).	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		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%. El promotor menciona que el <u>área</u> cuenta con la factibilidad del servicio según el oficio Oficio No. ZDCH-DPYC-1208/2023, con fecha del 05 de septiembre del 2023, emitida por la Comisión Federal de Electricidad (pág. 103 del estudio). 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 área de influencia del subcentro Sur	┐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican algunos centros educativos y religiosos. Además, las vialidades Lombardo Toledano y Juan Pablo II son importantes corredores de comercio y servicio.	┐
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 Lombardo Toledano, Juan Pablo II y Calle 19, siendo esta última en estado de terracería.	┐
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: La sección 70A-70A', correspondiente al periférico Vicente Lombardo Toledano, de jerarquía de Primer Orden:	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		70A - 70A'  PERIF. VICENTE LOMBARDO TOLEDANO AV. JUAREZ A BLVD. JUAN PABLO II La sección 33A-33A', correspondiente al Boulevard Juan Pablo II, de jerarquía Primaria: 33A - 33A'  BLDV. JUAN PABLO II AV. CARLOS PACHECO A ACCESO AEROPUERTO INTERNACIONAL 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 (1), servicios urbanos (4), educación (4), de asistencia social (2), centro religioso (1) y varios espacios de recreación y deporte (25). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	┐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 3 de Bomberos y Comandancia Norte, toma un tiempo máximo de respuesta de 7 minutos, a 4.7 km de distancia, desde la Av. Pacheco, Juan Pablo II y periférico Vicente Lombardo Toledano. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona Norte como tiempo de respuesta máximo de 15 minutos, en 10.5 km, con una ruta desde la Avenida Teófilo Borunda y periférico Vicente Lombardo Toledano. Fuente: Google Maps, marzo 2024 Se considera que la atención brindada de estos servicios después de 15 minutos es ineficiente.	┐
11	Unidades Económicas	Descripción de las unidades económicas en el área de estudio.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
11.1	Unidades económicas	Se ubica a un radio de influencia de 1000 metros 186 unidades económicas, con un total de 674 personas ocupadas. Las actividades predominantes son Alquiler sin intermediación de salones para fiestas y convenciones (12), Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas (12) y Banca múltiple (7). El sector predominante es el de servicios 52%, seguido por comercio 36% e industria 12%. 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 1,805 Distribución por sexo; 51.5% hombres y 48.5% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 100 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 0 a 50 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 862. Rango de densidad de 0 hasta 25 viv/ha, siendo predominante el rango de 0 a 4 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	Se recomienda a la Dirección un 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.	☑
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