

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:

"Barranca de Batopilas" sobre un predio identificado como **Lote 55, Manzana 1**, ubicado en **Calle Barranca de Batopilas, Fraccionamiento Jardines de San Francisco II**, clave catastral **445-001-055** y una superficie total de **262.530m²**, 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 H35** al uso de suelo **Mixto Intenso**.

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 estudio en cuestión es de reingreso. Su primera recepción en este Instituto fue registrada en el pasado mes de febrero, a través del oficio bajo el numeral DASDDU/077/2024.
 - Tras el análisis correspondiente por parte de personal técnico del IMPLAN, fue considerado en su momento como **NO PORCEDENTE**, y respondido vía oficio identificado con el numeral 102/2024.
- En este reingreso del estudio se observa que existe una modificación del giro propuesto y presenta adicionalmente un anteproyecto, por lo cual es reconsiderado y analizado de nuevo.

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 H35 permite de 26 a 35 viv/ha", mientras que el uso propuesto, Mixto intenso son "Zonas que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical donde el mínimo de superficie construida debe ser planta baja más dos niveles. **PDU2040.**

Compatibilidad

3. Para el giro y uso propuesto, "vivienda plurifamiliar y oficinas" **la compatibilidad con el uso Mixto Intenso es PERMITIDA; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

Proyecto

4. Se observa en la página 94 del estudio que se presenta una propuesta con tres cajones de estacionamiento, por tanto, recomienda a la Dirección verificar el número de cajones que se requieren de acuerdo con la normatividad vigente, en **congruencia con el Artículo 64, del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.**

Riesgos

5. Se observa que el predio se encuentra afectado en su totalidad por el área de afectación de un deslizamiento. **Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el artículo 2, 144 y 147 fracciones VII, IX y XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

Ciudad Cercana

6. No se omite mencionar, que el predio se ubica dentro del polígono de Ciudad Cercana y puede ser sujeto de la aplicación de los incentivos publicados en la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2024 del Municipio de Chihuahua (Periódico Oficial No. 104 del 30 de diciembre de 2023) y en el Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana (Gaceta Municipal del 06 de marzo de 2023), siempre que se lleven a cabo los procesos correspondientes y la autoridad lo apruebe.

Para el caso de los predios fuera del Polígono de Ciudad Cercana hasta una distancia máxima de 400 metros, estos podrán ser sujetos de los incentivos fiscales correspondientes al Sector 1, siempre y cuando se trate de **viviendas de interés social**, que el valor por vivienda no sobrepase las 25 UMAS y se designen áreas verdes, **conforme al artículo 104 de la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2024 del Municipio de Chihuahua, además de todas generalidades de aplicación.**

Se resalta que, si bien se ha iniciado un proceso de modificación al uso de suelo y aumento de potencial, este predio a través de la política pública y Normatividad complementaria del PDU séptima actualización, podría tener un proceso simplificado para los tramites que convengan a su desarrollo y en su caso, de cumplir con los objetivos de la política, acceder a incentivos urbano y fiscales, esto a consideración del interés del promotor.

Estudios

7. Condicionado a **Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y Estudio de Impacto Ambiental**, en relación con el uso de suelo propuesto Mixto Intenso. **Conforme al PDU2040.**
8. Presentar el **Estudio de Impacto Vial, conforme a lo establecido en el Artículo 77 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. 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.

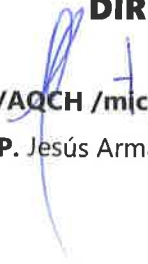
Nota: El presente documento NO es una licencia, permiso o autorización, por lo que NO genera el derecho de ejecutar, mejorar o implementar acción urbana alguna.

Sin otro particular.

ATENTAMENTE:



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



IZIL/AQCH /micp

C.C.P. Jesús Armando Palos Nájera, Archivo IMPLAN.

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/289/2024
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Barranca de Batopilas
Localización	Calle Barranca de Batopilas, Fraccionamiento Jardines de San Francisco II
Clave catastral	445-001-055
Superficie	262.53 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H35 Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Mixto Intenso Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Vivienda plurifamiliar, comercio y oficinas
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Antecedentes

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 <u>Habitacional</u> , se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H35 permite de 26 a 35 viv/ha", mientras que el uso propuesto, <u>Mixto intenso</u> son "Zonas que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical donde el mínimo de superficie construida debe ser planta baja más dos niveles.	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al noreste de la ciudad, cercano a la vialidad Francisco Villa, en su entorno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H45, H35 y H12, equipamiento en general, uso mixto y uso industrial, en menor dosificación, comercio y servicios, recreación y deporte. 2	☐
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "Vivienda plurifamiliar y oficinas" la compatibilidad con el uso Mixto Intenso 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	Se presentan plantas arquitectónicas y render del proyecto. Se observa en la página 94 del estudio que se presenta una propuesta con tres cajones de estacionamiento, por tanto, recomienda a la Dirección verificar el número de cajones que se requieren de acuerdo con la normatividad vigente, en congruencia con el Artículo 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	Se observa la trayectoria del arroyo El Saucito y Galera Norte 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	Se observa la trayectoria de un deslizamiento colindante al predio, por lo cual el área de afectación cubre por completo al predio Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☑
4.2	Fallas	Se observa la trayectoria de dos fallas La Cantera y Los Nietos en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	┐
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	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
5.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	┐
5.3	Riesgo Identificados	Se observa la trayectoria del arroyo El Saucito y Galera Norte en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006. Se recomienda a la Dirección solicitar se fortalezca en la estrategia del estudio de planeación urbana, la mitigación de riesgos derivados de la instalación de una bodega (almacén) de acuerdo con la normatividad correspondiente. Considerando lo establecido en el Artículo 208 del Reglamento de Construcción y Nomas Técnicas para el Municipio de Chihuahua y demás normatividad en materia.	┐
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	Se observa en su entorno inmediato de 1000 metros, el Complejo Industrial El Saucito. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	┐
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	Se observa en su entorno inmediato de 1000 metros, la existencia de cuatro gasolineras 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%. 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.	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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%. El predio cuenta con el servicio. No presenta contrato del servicio.	┐
7.4	Gas Natural	El predio 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	SIN OBSERVACIONES	┐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican al menos 6 escuelas, 1 centro de salud, 13 espacios recreativos y una zona industrial, 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 vialidad de Primer Orden Perif. De la Juventud, integrándose con la calle Av. Francisco Villa para interceptarse con la calle Barranca de Batopilas y acceder al predio. Se observa que las calles Cruz Gallardo y Erasmo Domínguez no cuentan con pavimento, son de terracería.	┐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. Las secciones de las calles locales mencionadas aproximadamente son: C. Barranca de Batopilas: Ancho de sección de 11.00m; 9.50m de arroyo de calle y 1.50m de banquetas. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: Sección 233A – 233A', correspondiente a la vialidad Perif. De la Juventud, de jerarquía Primer Orden:	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		 SECCIÓN 233A-233A PERIF. DE LA JUVENTUD AV. JUAN ESCUTIA A AV. DE LA CANTERA 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 (6 escuelas), centro comunitario (2), y varios espacios de recreación y deporte (13). 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 7 minutos, a 4.1 km de distancia, desde la Av. Washington, Av. De la Cantera, Perif. De la Juventud, Av. Francisco Villa, Barranca de Batopilas. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona Norte como tiempo de respuesta máximo de 11 minutos, en 4.3 km, con una ruta desde la Avenida Juan Escutia, Perif. De la Juventud, Barranca del Cobre para acceder por la Calle Barranca de Batopilas. Fuente: Google Maps, febrero de 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.	
11.1	Unidades económicas	Se ubica a un radio de influencia de 1000 metros 568 unidades económicas, con un total de 14,671 personas ocupadas. Las actividades predominantes son consultorios de medicina, banca múltiple y salones de belleza. El sector predominante es el de servicios 75%, seguido por comercio 19% e industria 6%. El índice de desarrollo económico es de 0.44, 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.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
12.1	Densidad de Población	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Población total de 11,893. Distribución por sexo; 47.7% hombres y 52.3% mujeres. 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 4,114. 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	No se presenta estudio de Impacto Vial. El giro propuesto establece bodegas, por tanto, se requiere cumplir con Artículo 77, Fracción V, del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua.	☑
13.3	Estudio Urbano Ambiental	No se presenta y no cumple con la normatividad del PDU2040. Considerando que; la compatibilidad del uso de suelo y giro propuesto es CONDICIONADO a evaluación y mitigación de los impactos ambientales; la definición del uso de suelo Mixto Intenso, establece que este uso estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental. Artículo 75 del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua.	☑

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

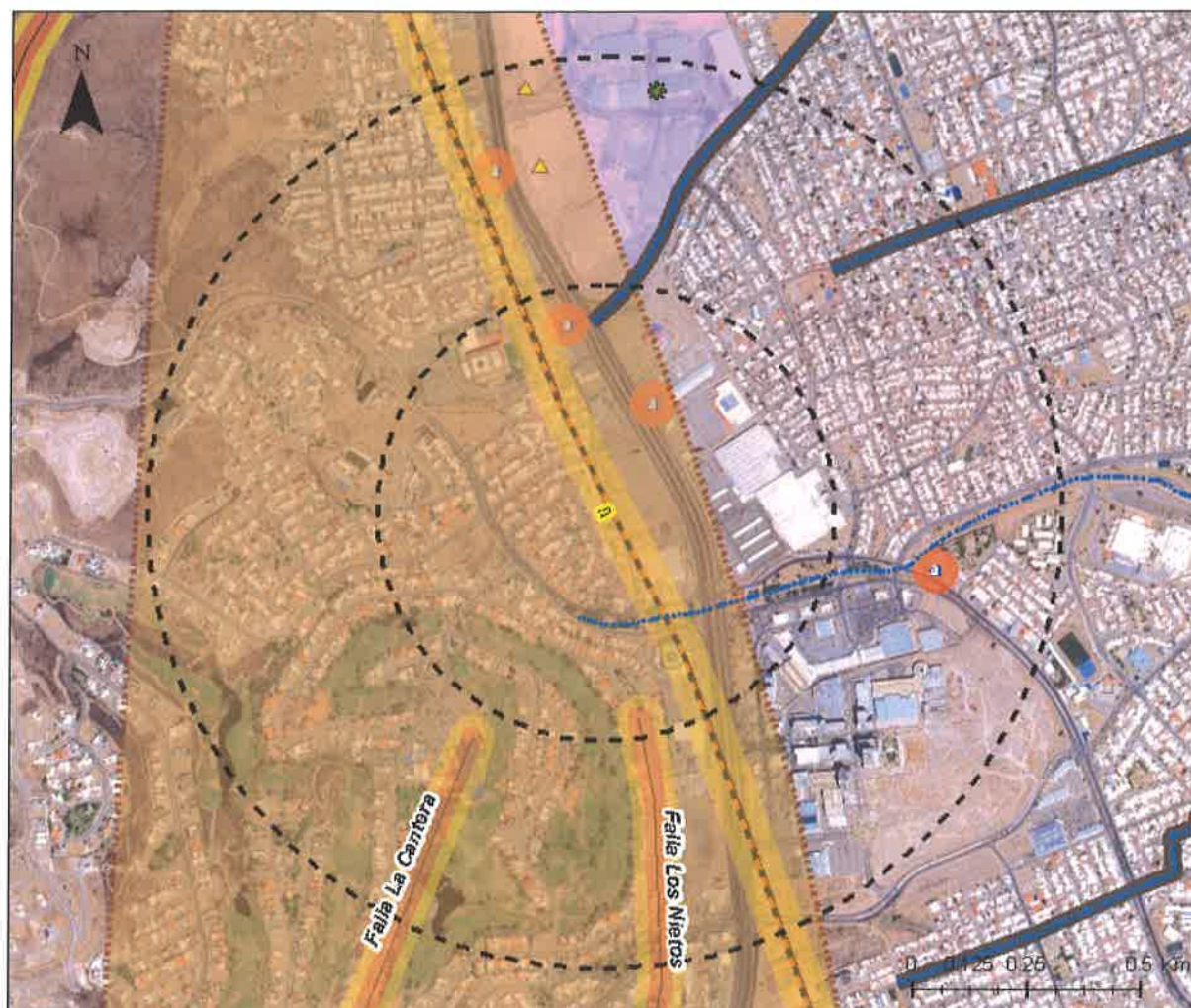
PPC - Nodos

- 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