

ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE**DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA****PRESENTE****RECIBIDO**
06 ENE 2023

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

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Cortes de Monroy 1704" sobre un predio con clave catastral **123-002-006** y una superficie total de **757.75 m²**, ubicado en **Calle Cortez de Monroy #1704, Colonia San Felipe**, 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 **Habitacional H12** 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*****

Si bien el Estudio de Planeación mencionan el uso de actual como Habitacional H35, se observa que el uso actual es Habitacional H12 según PDU2040, siendo este último sobre el que se realiza el análisis para modificación.

El promotor no presenta Formato de Solicitud para Modificación de Planes y Programas.

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 actual **Habitacional H12**, se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H35 permite de 5 a 12 viv/ha", mientras que el uso propuesto, **Mixto moderado** se define como "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.** Las plantas bajas deberán corresponder a usos no habitacionales en el caso de colindancia inmediata con las vialidades mencionadas. Asimismo, **estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos**".

2. Se ubica en un Área de Atención Estratégica (ATE), **estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos**", conforme al PDU2040.

Compatibilidad.

3. Para el giro "Consultorios de más de 300 m2, centros de salud y clínica en general " y uso propuesto, "Mixto moderado" **la compatibilidad es PERMITIDA, conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

Riesgos

4. Se observa la trayectoria de la Falla Santa Elena, dentro del área de influencia a 25 metros sobre el predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006. **Se recomienda a la Dirección considerar lo establecido en el artículo 144 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

Estudios.

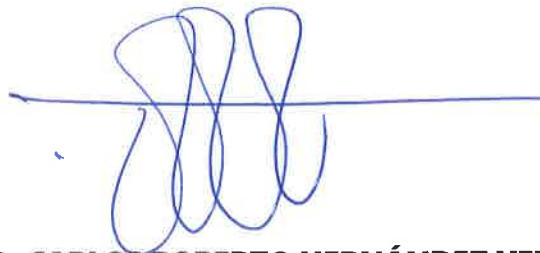
5. Considerando la definición el uso de suelo Mixto Moderado, **estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental conforme al PDU2040 y en atención al artículo 75 del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua.**

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:



DR. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO
DIRECTOR DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL
DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

JAPS/hva

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

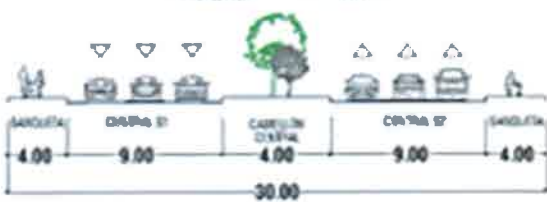
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/855/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Cortez de Monroy 1704
Localización	Calle Cortez de Monroy #1704, Col. San Felipe
Clave catastral	C.C123-002-006
Superficie	757.75 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H12
Usos de suelo propuesto	Mixto Moderado
Giro por establecer	Consultorios de más de 300 m2, centros de salud y clínica en general.
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Si bien el Estudio de Planeación mencionan el uso de actual como Habitacional H35, se observa que el uso actual es Habitacional H12 según PDU2040, siendo este último sobre el que se realiza el análisis para modificación.

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 H12, se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H12 permite de 5 a 12 vivi/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. Las plantas bajas deberán corresponder a usos no habitacionales en el caso de colindancia inmediata con las vialidades mencionadas. Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos". Se ubica en un Área de Atención Estratégica (ATE)... estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos", conforme al PDU2040.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Además, se solicita para el uso Mixto moderado M2 un COS de 0.7 y CUS de 2.5 según la Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad uso mixto del PDU2040.	
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al norte de la ciudad, cercano a la Av. Guillermo Prieto Lujan en su entorno inmediato de 1000 metros de radio se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando H25, H12, mixto intenso también el uso de Mixto moderado, H60, Vivienda servicios profesionales, Comercio y Servicios, Mixto Moderado, Recreación y Deporte, Industria bajo impacto, Corredor impacto medio y Vivienda servicios comercios.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el giro "Consultorios de más de 300 m2, centros de salud y clínica en general" y uso propuesto, "Mixto moderado" la compatibilidad es PERMITIDA, conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	El promotor no presenta proyecto arquitectónico.	☐
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 2 al 5%	☐
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 Río Chuvíscar en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	☐
3.2	Escurrimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	Se observa la trayectoria de la Falla Santa Elena, dentro del área de influencia a 25 metros sobre el predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006. Se recomienda a la Dirección considerar lo establecido en el artículo 144 de la Ley de Asentamientos Humanos,	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado 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	Escurrimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	Se observa un punto de riesgo cercano a el Río Chuvíscar en el área de 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	☐
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.2	Servicios Urbanos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.3	Gasoducto	Se observa en su entorno inmediato de 1000 metros, la distribución del gasoducto. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	☒
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, 2 gasolineras. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	☐
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.	☐
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 contrato del servicio.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 80-100%. No presenta contrato del servicio.	☐
7.4	Gas Natural	El predio y las áreas de influencia a 1000 m cuentan con cobertura de gas natural en la zona. No presenta contrato del servicio.	☐
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 "Plan Maestro San Felipe" en el área de influencia de 1000 metros.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000 metros se ubican al menos 4 primarias, 3 centro de culto, 19 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 Av. Teófilo Borunda Ortiz, integrándose a la Av. Universidad interceptarse con la C. Blas Cano de los Ríos y C. Nicolás Cortez de Monroy y acceder al predio.	☐
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: 148B - 148B'  30.00 AV. UNIVERSIDAD AV. DE LAS AMÉRICAS A AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ	☐

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 Servicios urbanos (2), administración pública (7), Asociaciones (6), Abasto (1), Comercio (1), Comunicaciones (1), Cultura (18), Educación (72), Asistencia social (31), Salud (7) y Guardería (19). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018	☐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 1 de Bomberos, toma un tiempo máximo de respuesta de 9 minutos, a 3.6 km de distancia, desde la C. 4ª la Av. 20 de Noviembre, Av. Universidad interceptarse con la C. Blas Cano de los Ríos para acceder al predio. La ruta del servicio de emergencia de la Comandancia Zona Sur como tiempo de respuesta de 13 minutos, en 5.9 km, con una ruta desde la Av. Carlos Pacheco Villalobos, Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa, C. José Agustín Escudero, C. Nicolás Cortéz de Monroy para acceder al predio. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana como tiempo de respuesta máximo de 8 minutos, en 3.7 km, con una ruta desde la Av. Teófilo Borunda Ortiz, integrándose a la Av. Universidad interceptarse con la C. Blas Cano de los Ríos para acceder al predio. Fuente: Google Maps, enero 2023 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; 1099 unidades económicas, con un total de 9,019 personas ocupadas. Las actividades predominantes son salones y clínicas de belleza y peluquerías, consultorios dentales del sector privado, restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas. El sector predominante es el de servicios 70%, seguido por comercio 24% e industria 6%. El índice de desarrollo económico es de 0.42, 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 6,966 Distribución por sexo; 46.1% hombres y 53.9% 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 3,208 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	Considerando la definición el uso de suelo Mixto Moderado, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental conforme al PDU2040 y en atención al 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

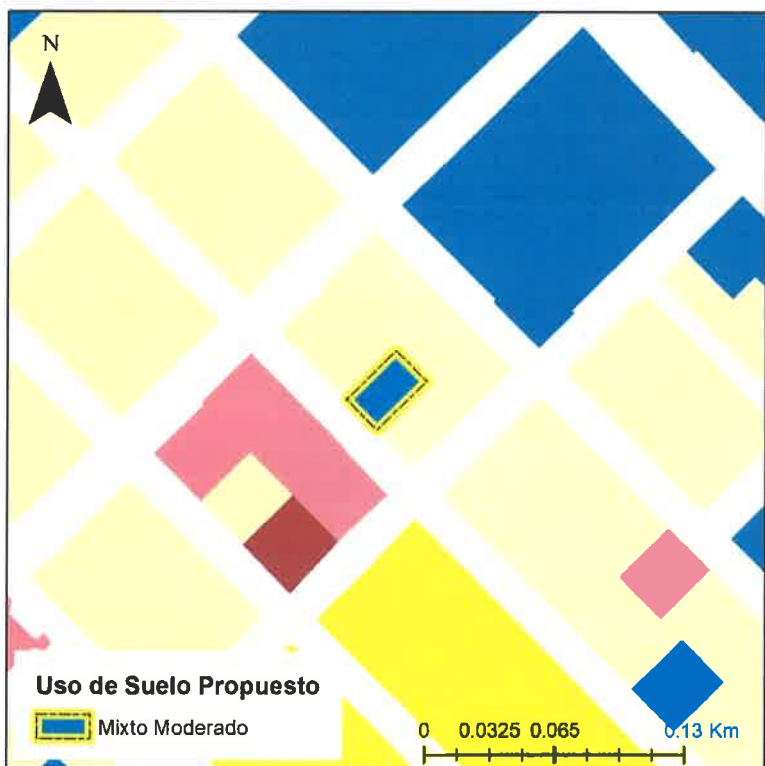
- Corredor Impacto Alto
- Corredor Impacto Medio
- Comercio Servicios Generales
- Corredor Patrimonial

PPC - Nodos

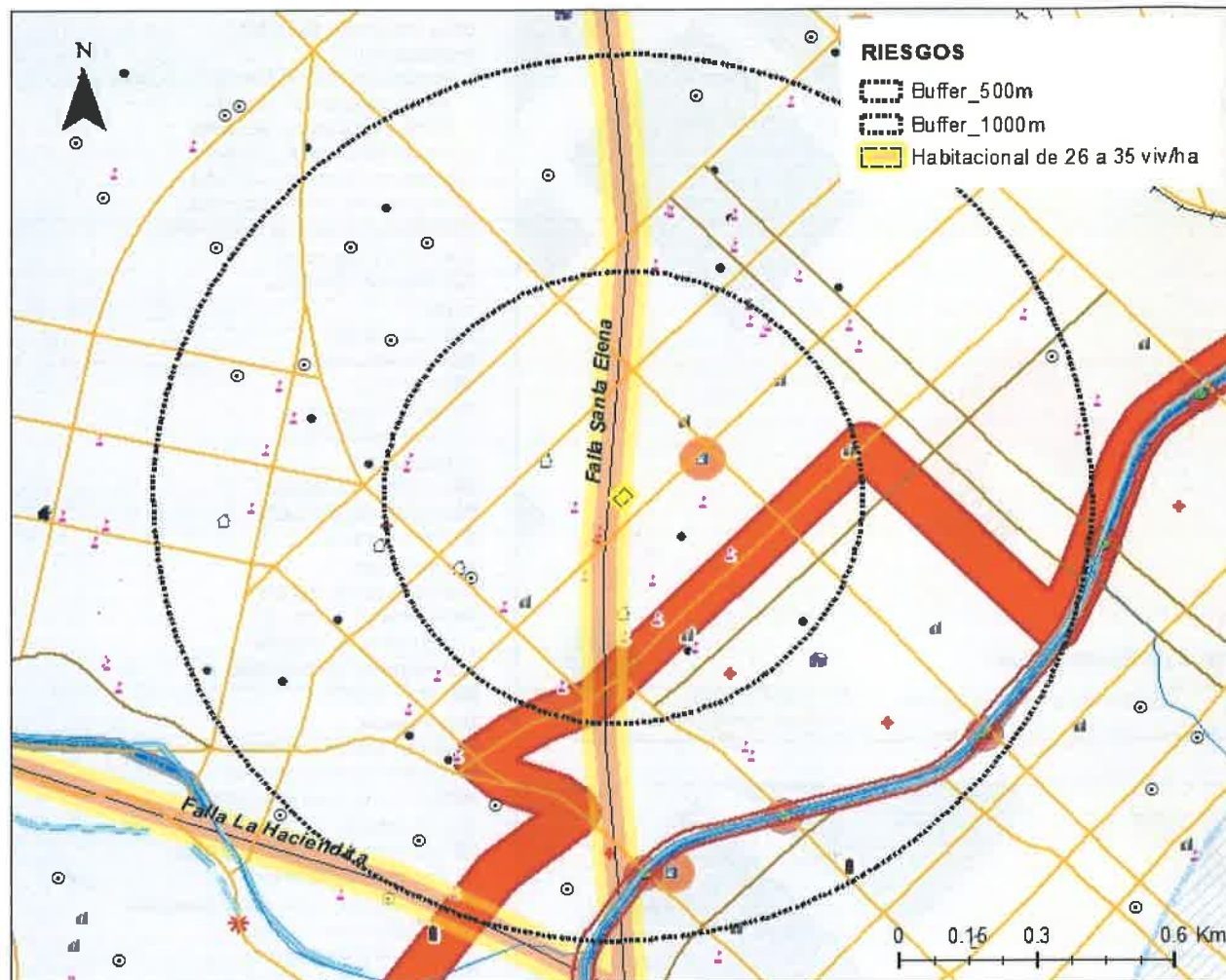
- Nodo Barrial
- Nodo Emblemático
- Nodo Urbano

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