



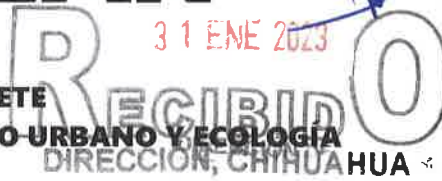
IMPLAN

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍA



Chihuahua, Chih., 31 de enero de 2023
Oficio 061/2023
Asunto: Solicitud de Dictamen Técnico
DASDDU 054/2023

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:

"Fracción VIII, Manzana 1, Cumbres III Etapa" sobre un predio con clave catastral **334-011-053**, en una superficie total de **591.74 m²**, ubicado en **Lote 44, Manzana 1 Calle George Washington, Fraccionamiento Residencial Cumbres III Etapa**, 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 H25** 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 **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**, se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H25 permite de 16 a 25 viv/ha", mientras que **el uso propuesto, Comercios 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."

INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Edificio del Banco Comercial Mexicano, 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

Compatibilidad

2. Para el giro y uso propuesto, "Consultorios de más de 300 m², centros de salud y clínica general" **la compatibilidad con el uso Comercios y Servicios es PERMITIDO, según la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

Riesgos

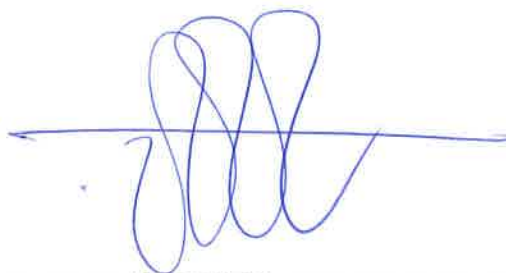
3. El predio se encuentra afectado por la zona de salvaguarda de un deslizamiento y la Falla Los Nietos, además de encontrarse en una zona de riesgo alto. Fuente: **Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006. Conforme a los Artículos 147, Fracción VII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado 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**



CRHY/IZIL/AQCH /micp

C.C.P. Archivo

"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"

"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/054/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Fracción VIII, Manzana 1, Cumbres III Etapa
Localización	Fracción VIII, Lote 44, Manzana 1, Calle George Washington, Fraccionamiento Residencial Cumbres III Etapa
Clave catastral	334-011-053
Superficie	591.74 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H25 Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Comercio y Servicios Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Consultorio Médico
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 H60 permite de 16 a 25 viv/ha", mientras que el uso propuesto, Comercios 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 noroeste de la ciudad, cercano al periférico de la Juventud, en su entorno inmediato de 500m de radio se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando H25, también el uso de comercio y servicios, en menor dosificación recreación y deporte, mixto moderado. En torno a 1000m de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H25, comercio y servicios, en menor dosificación, equipamiento general, recreación y deporte.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "Consultorios de más de 300 m ² , centros de salud y clínica general" la compatibilidad con el uso Comercios y Servicios es PERMITIDO, según la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.	☒

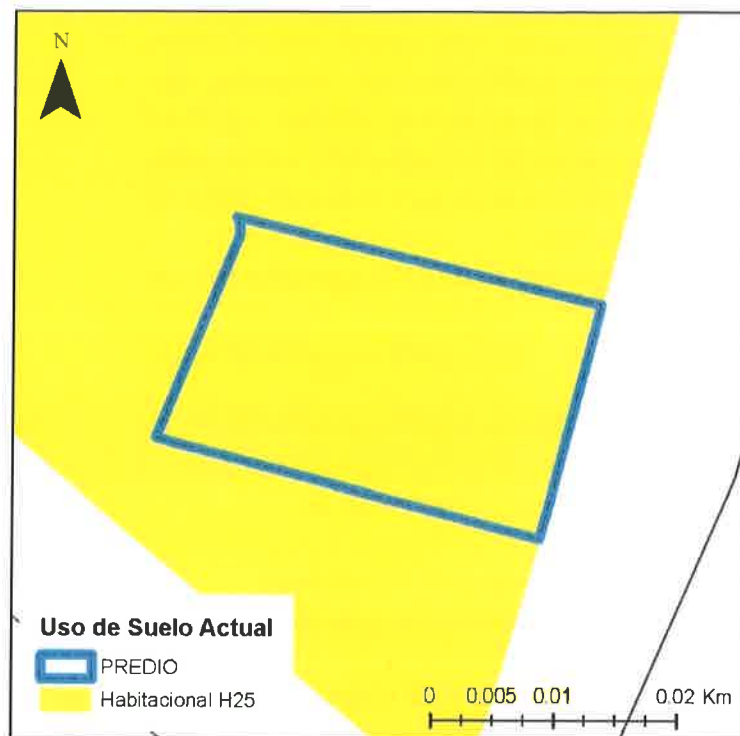
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto arquitectónico.	☐
2	Topografía	Descripción de la superficie y relieve del predio.	
2.1	Curvas de nivel	SIN OBSERVACIÓN	☐
2.2	Relieve	SIN OBSERVACIÓN	☐
2.3	Pendientes	Se 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 Plaza de Toros en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
3.2	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	Se observa que el predio se encuentra dentro de la franja de salvaguarda de una zona de deslizamiento. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☒
4.2	Fallas	Se observa que el predio se encuentra dentro de la franja de salvaguarda de la falla Los Nietos. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☒
4.3	Erosión	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.4	Riesgo Alto	Se observa que el predio se encuentra dentro de una zona de riesgo alto. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☒
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.2	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	SIN OBSERVACIÓN	☐
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	SIN OBSERVACIÓN	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 observan 4 gasolineras en el radio de influencia de 1000 metros al predio. Fuente: Altas 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%. El predio cuenta con el servicio. El promotor presume número de contrato o52503, con clase de usuario de Casa Habitación. 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%. El predio cuenta con el servicio. No presenta contrato del servicio.	☐
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.	☐
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 8 escuelas, 1 centro de culto, 29 espacios recreativos y una zona industrial, considerados importantes concentradores de actividad.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 primaria Perif. De la Juventud, integrándose a la Av. George Washington 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: Imagen 47. Vialidad De Primer Orden, Perif. De la Juventud.  Av. De la Cantera a Av. Instituto Politécnico Nacional. Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021. Enero 2023. 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 (8 escuelas), centro religioso (1) y varios espacios de recreación y deporte (29), servicios de salud (2). 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 6 minutos, a 3.7 km de distancia, desde Av. George Washington, Av. La Cantera, Perif. De la Juventud y Av. George Washington. La ruta del servicio de emergencias de la Delegación No. 5 de Policías, toma un tiempo máximo de respuesta de 8 minutos, a 6.2 km de distancia, desde, Av. La Cantera, Perif. De la Juventud y Av. George Washington. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona Centro como tiempo de respuesta máximo de 10 minutos, en 9.1 km, con una ruta desde la Avenida Teófilo Borunda, Perif. De la Juventud y Av. George Washington. Fuente: Google Maps, enero 2023. Se considera que la atención brindada de estos servicios después de 15 minutos es ineficiente.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 323 unidades económicas, con un total de 6,086 personas ocupadas. Las actividades predominantes son Restaurantes, salones y clínicas de belleza, comercio al por menor de automóviles y camionetas nuevas. El sector predominante es el de servicios 61%, seguido por comercio 34% e industria 5%. El índice de desarrollo económico es de 0.47, 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 8,005. Distribución por sexo; 48.9% hombres y 51.1% 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 2,794. 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

- 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

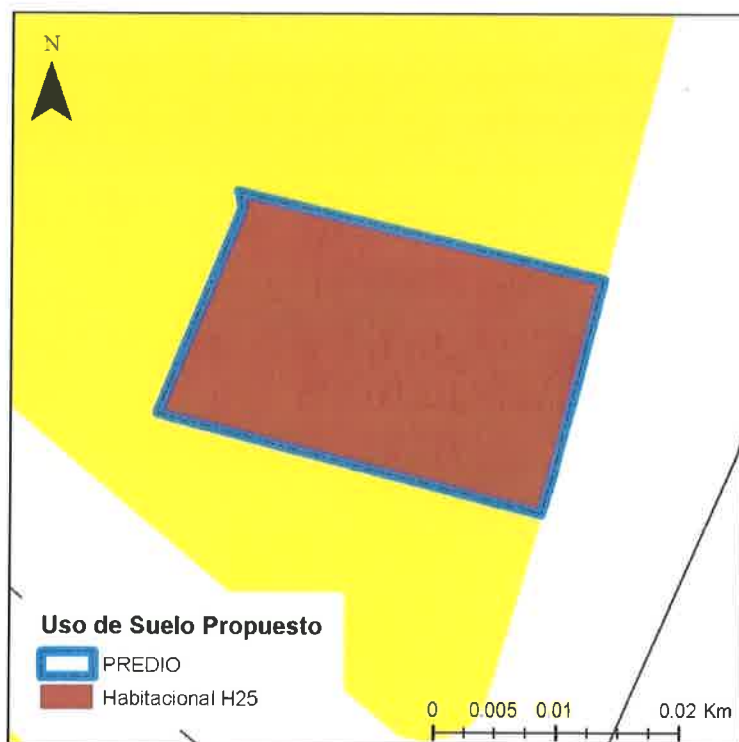
- Corredor Impacto Alto
- Corredor Impacto Medio
- Comercio Servicios Generales
- Corredor Patrimonial

PPC - Nodos

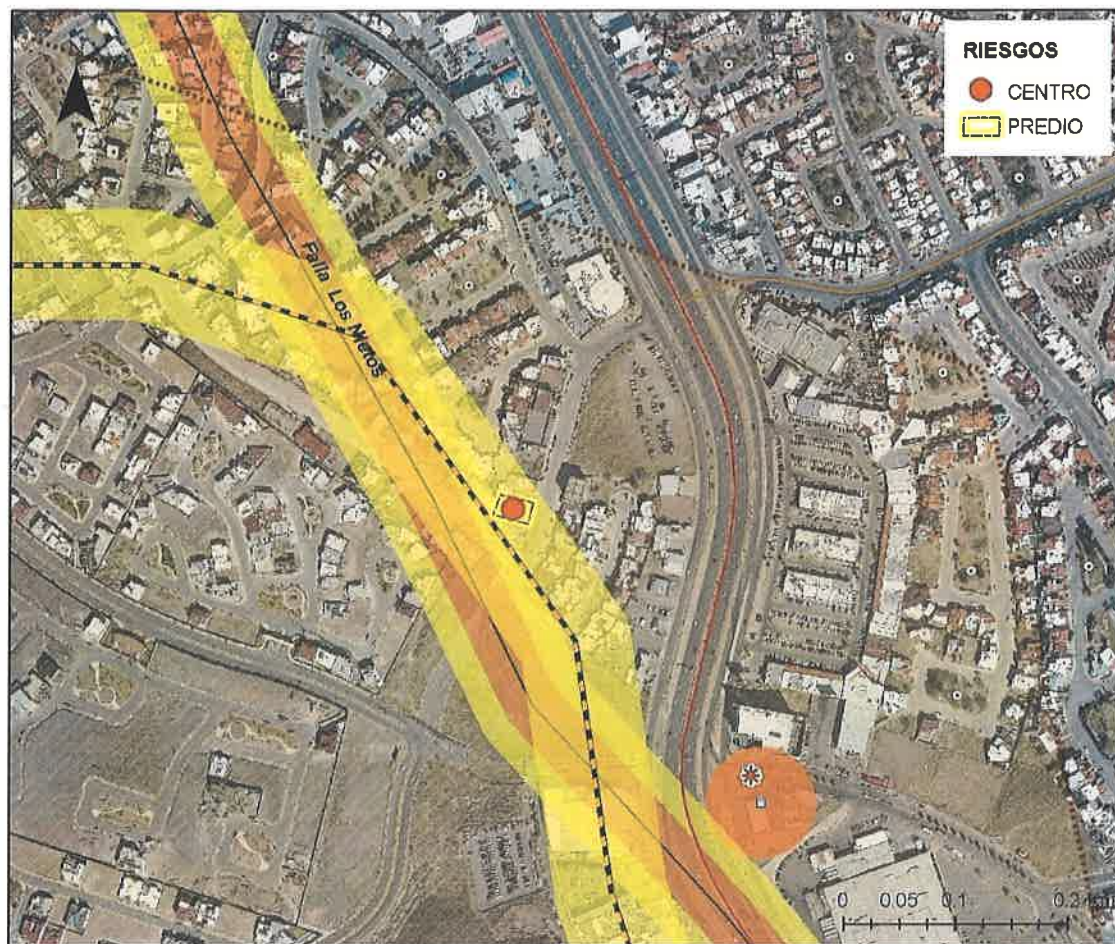
- Nodo Barrial
- Nodo Emblemático
- Nodo Urbano

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