

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:

"CC 373-026-040 Pérez Flores" sobre un predio con clave catastral 373-026-040, en una superficie total de 17,992.97 m², ubicado en Lote 1, Manzana 29, Zona 2, Poblado Ranchería Juárez, 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 H45** 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.

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 H45 permite de 36 a 45 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 **estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos**".

Compatibilidad

2. Para los giros y el uso propuesto "Almacenamiento y distribución de productos perecederos", perecederos" y "Herrería, Blockera, Tornos, Carpintería y Soldadura" **la compatibilidad con el uso Mixto Intenso es CONDICIONADA** a un estudio de impacto urbano y ambiental, resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma, así como establecer medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, (notas 6 y 8). Mientras que "Microindustria de Bajo Impacto" **la compatibilidad con el uso Mixto Intenso es PERMITIDA, conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**



Infraestructura

3. El predio no cuenta con los servicios básicos de infraestructura, por tanto, **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.**

Estudios

4. No se presenta estudio de Impacto Vial. El giro propuesto establece bodegas, por tanto, se recomienda a la Dirección observar **el Artículo 77, Fracción V, del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua.**
5. 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.** Además, la definición del uso de suelo Mixto Intenso, **establece que este uso estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental. Se recomienda a la Dirección considerar los Artículos 75 del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua y 94 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



CRHV/IZIL/AQCH /jeug

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

Edificio Eloy S. Vallina Lagüera, 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

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

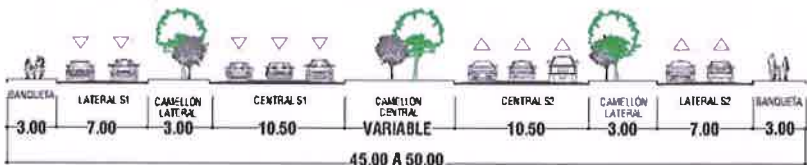
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/188/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	CC 373-026-040 Pérez Flores
Localización	Periférico R. Almada, S/N Lote 1, Manzana 29, Zona 2 , Poblado Ranchería Juárez
Clave catastral	373-026-040
Superficie	17,992.97 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H45
Usos de suelo propuesto	Mixto Intenso
Giro por establecer	Bodegas y Almacenes
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	<u>El uso actual Habitacional</u> , 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, 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 ... estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos ".	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al sur de la ciudad, en el Periférico R. Almada, en su entorno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H45, H35 Mixto Moderado y Comercio y Servicios.	☐
1.3	Compatibilidad	Para los giros y el uso propuesto "Almacenamiento y distribución de productos perecederos", perecederos" y "Herrería, Blockera, Tornos, Carpintería y Soldadura" la compatibilidad con el uso Mixto Intenso es CONDICIONADA a un estudio de impacto urbano y ambiental, resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma, así como establecer medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, (notas 6 y 8). Mientras que "Microindustria de Bajo	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Impacto" la compatibilidad con el uso Mixto Intenso es PERMITIDA , conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.	
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto urbano-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	SIN OBSERVACIÓN	☐
3.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	SIN OBSERVACIÓN	☐
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	Escurrecimientos	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	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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, en su mayoría, se tiene cobertura del servicio de agua potable de 0-100%. Sin embargo, el predio cuenta con 0-20% de la cobertura. No presenta factibilidad del servicio. 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, en su mayoría, se tiene cobertura del servicio de agua potable de 0-100%. No presenta factibilidad del servicio. 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%. No presenta factibilidad del servicio. 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 de las áreas de influencia del subcentro sur y de los centros distritales División del Norte y Ranchería.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican sobre un corredor mixto, en el Periférico. R. Almada.	☐
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 Periférico R. Almada y Calle Tiranosaurio, siendo esta última parcialmente pavimentada.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio es la siguiente: 82 - 82'  PERIF. FRANCISCO R. ALMADA AV. SILVESTRE TERRAZAS ENRIQUEZ A BLVD. JOSE FUENTES MARES 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 servicios urbanos (2), centro religioso (1), educación (8), de asistencia social (1) centro comunitario (2), guarderías (3), centro religioso (4) y varios espacios de recreación y deporte (14). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	☐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 5 de Bomberos y Comandancia Sur, toma un tiempo máximo de respuesta de 11 minutos, a 7.8 km de distancia, desde la Av. Carlos Pacheco, Blvd. José Fuentes Mares y Perif. R. Almada. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana como tiempo de respuesta máximo de 21 minutos, en 10.1 km, desde la Av. Prol. Teófilo Borunda, 46ª, 38ª y Perif. R. Almada. Fuente: Google Maps, marzo de 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.	
11.1	Unidades económicas	Se ubica a un radio de influencia de 1000 metros 177 unidades económicas, con un total de 132 personas ocupadas. Las actividades predominantes son Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas, Salones y clínicas de belleza y peluquerías, Comercio al por menor en ferreterías y tlapalerías. El sector predominante es el de servicios 45%, seguido por comercio 39% e industria 16%. El índice de desarrollo económico es de 0.41, considerado un rango bajo.	☐

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 9,173 Distribución por sexo; 49.5% hombres y 50.5% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 400 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 0 a 50 hab/ha, seguido de los rangos entre 101 a 200 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 3,139. Rango de densidad de 0 hasta 283 viv/ha, siendo predominantes también los rangos del 4 a 12 viv/ha, seguido por rangos entre 12 a 25 y 36 a 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	No se presenta estudio de Impacto Vial. El giro propuesto establece bodegas, por tanto, se recomienda a la Dirección observar el 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. Además, la definición del uso de suelo Mixto Intenso, establece que este uso estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental. Se recomienda a la Dirección considerar los Artículos 75 del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua y 94 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☒