

ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
PRESENTE

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍA



Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

RECIBIDO
06 ENE 2023
DIRECCIÓN, CHIHUAHUA

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

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Ajustes al Plan Maestro Ciudadana" sobre **varios predios** con claves catastrales **721-500-001, 721-500-004, 725-500-005, 725-500-006 y 725-500-007**, en una superficie total de **2,125,499.85 m²**, ubicados en **Avenida Tecnológico / Avenida Cristóbal Colón Fontanarrosa, del Predio Quintas Carolinas**, considerados como **predios baldíos urbanos** y que solicita, conforme a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta Actualización PDU2040:

Una modificación menor a un Plan Maestro en cuanto a la dosificación de los usos de suelo **Mixto Intenso, Industria Bajo Impacto, Equipamiento General y Recreación y Deporte**

Una modificación menor a la estructura vial, de la vialidades denominadas **A1-A1'** y **B-B'** proponiendo **un cambio de trayectoria y un cambio de trayectoria y sección**, respectivamente. 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. Plan Maestro Árbol de Vida. Este instrumento se gestionó en el año 2018, con 312 has, aprobado por cabildo el 11/04/2018, afecta 152 ha del plan mencionado. Solicitud en oficio DASDDU 10/2022 y respuesta en Oficio IMPLAN 143/2022 de fecha 25 de Abril de 2022.

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

Finalmente, el Plan Maestro de Urbanización "Ziudana", fue publicado en el Periódico Oficial No. 101 No. De Acuerdo 244 / 2022.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

2. Adición de un predio al actual plan maestro con una superficie total de 727,868.05m², en el lado poniente de la Av. Tecnológico/Cristóbal Colón (plano de Cuadro de Construcción Lotes 1 y 4, pág. 105, Ajustes al Plan Maestro Ziudana).
3. Modificación de dosificación y ordenamiento de los usos de suelo aprobados para este plan (pág. 91 del estudio):

Uso de Suelo	Actual (m2)	Propuesta (m2)
H35	299, 988.956	299, 988.956
H60+	3,98,077.000	3,98,077.000
Mixto Intenso	761,876.688	710,158.320
Equipamiento Urbano	76,010.403	76,738.000
Industria Bajo Impacto	321,211,366	377,665.000
Recreación y deporte	52,510.313	73,005.013
Vialidades	215,825,155	189,867.561
Total	2,125,499.850	2,125,499.850

Compatibilidad

4. No se especifican giros o actividades específicas a desarrollar para los usos propuestos, por tanto, no es posible establecer la COMPATIBILIDAD de estos. Quedando restringido a las propias condicionantes que delimite la **Tabla de Compatibilidades del PDU2040 según los giros o actividades a desarrollar**.

Estructura urbana

5. Se señala que las fracciones VI y VII están en el área de influencia del Centro Distrital Granjas del Valle, mientras que las fracciones I, IV y V están el área de influencia del Centro Distrital Norte.

Estructura vial y secciones

6. Modificación de las vialidades dispuestas en el plan maestro, en la que se definen (según pág. 90 del estudio):
 - a. "Replanteamiento de la vialidad de conexión entre la Av. Cristóbal Colón Fontanarrosa hacia la futura Av. Luis H. Álvarez,
 - b. Se apertura nuevas vialidades para dar servicio a los sectores del interior del predio.

- c. Se omiten vialidades hasta el reordenamiento de los macrolotes industriales, según sea conveniente."
- d. Propuesta de acceso y salida del predio (croquis en la pág. 96 del estudio).
Dichas modificaciones afectarían a la avenida central (sección A1-A1') de sentido este-oeste y las vialidades en sentido norte-sur (sección B-B1) del vigente plan maestro.

Se recomienda a la Dirección considerar lo dispuesto en los artículos 119, 120, 121, 127, 131, 133, 247 y 254 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Infraestructura

- 7. El promotor presenta factibilidad procedente (de solo uno de los predios) de servicios, mientras se cumplan con los requisitos técnicos, expedida por JMAS en el oficio D.T.F. 108/1-2021 al 02 de diciembre de 2021 (**ya no es vigente**) y, del servicio de electricidad, presenta factibilidad con el No. De Oficio ZDCH-DPYC- 0035/2022 emitido por CFE el 29 de abril de 2021. **Se recomienda a la Dirección considerar lo dispuesto en los artículos 119 y 247 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

Estudios

- 8. Estudio hidrológico. Para el polígono o fracción IV y V, en el plan maestro Ziudana se realizó un estudio para el Arroyo El Cuervo, mismo que pasa para la fracción I en estudio. Se recomienda seguir las indicaciones del estudio hidrológico para el nuevo polígono en caso de su integración al plan maestro. **Se recomienda a la Dirección considerar lo dispuesto en los artículos 147, fracción I y III, 280 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**
- 9. Estudio de impacto vial. Si bien se toman en cuenta criterios de las recomendaciones del estudio de impacto vial para Ziudana en su primera gestión, se considera que la prolongación de la sección A1-A1' hacia la Av. Luis H. Álvarez podría generar un impacto en el acceso a la Fracción I sobre la Av. Tecnológico/Cristóbal Colón Fontanarrosa. **Se recomienda a la Dirección la consideración de lo descrito en los artículos 68 y 79 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y 119 Fracc. I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**
- 10. No se presenta Estudio de Impacto Urbano y Ambiental. Considerando que se promueve el uso de suelo Mixto Intenso y que por definición dicho uso está condicionado a la presentación

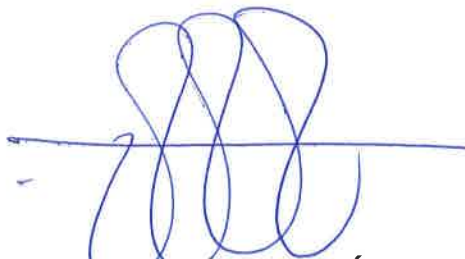
de un estudio de impacto urbano y ambiental cuando se trata de fraccionamientos y conjunto urbanos, **conforme al PDU2040**, así como las acciones de desarrollo urbano que pueden producir impacto significativo, **se recomienda a la Dirección considerar lo dispuesto en los artículos 75 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible 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



JAPS/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

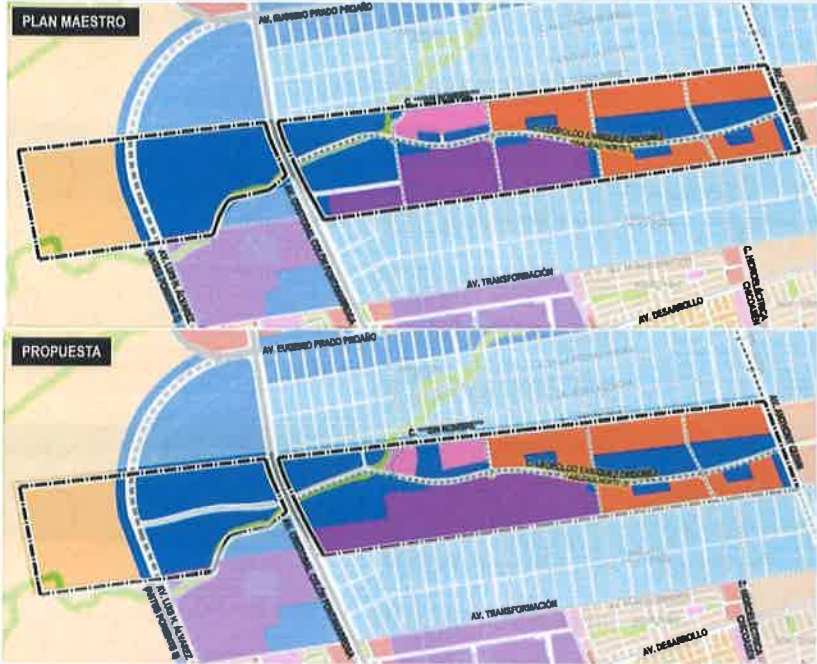
ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

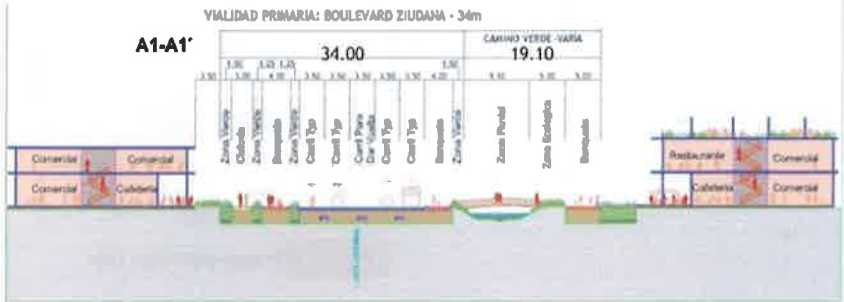
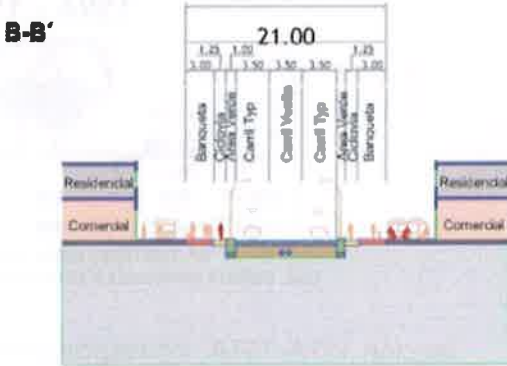
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU 854/2022
Tipo de modificación	Modificación mayor
Tipo de propuesta	Plan Maestro
Nombre del estudio	Ajustes al Plan Maestro Zitudana
Localización	Avenida Tecnológico / Avenida Cristóbal Colon Fontanarrosa, del Predio Quintas Carolinas
Clave catastral	721-500-001, 721-500-004, 721-500-005, 721-500-006, 721-500-007
Superficie	2,125,499.85 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Mixto Intenso Equipamiento Urbano Recreación y Deporte e Industria Bajo Impacto
Usos de suelo propuesto	Mixto Intenso Equipamiento Urbano Recreación y Deporte e Industria Bajo Impacto
Giro por establecer	No aplica
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Plan Maestro Árbol de Vida. Este instrumento se gestionó en el año 2018, con 312 has, aprobado por cabildo el 11/04/2018, afecta 152 ha del plan mencionado. Solicitud en oficio DASDDU 10/2022 y respuesta en Oficio IMPLAN 143/2022 de fecha 25 de Abril de 2022. Finalmente, el Plan Maestro de Urbanización "Zitudana", fue publicado en el Periódico Oficial No. 101 No. De Acuerdo 244 / 2022.

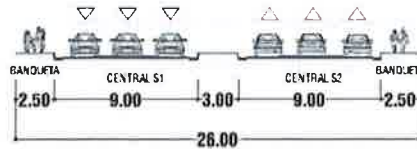
Análisis desglosado

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	1. Adición de un predio al actual plan maestro.  Croquis de aplicación del Plan Maestro, (pág. 118, del estudio Zitudana). 	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		 Imagen 108. Comparativa de usos de suelos actuales Plan Maestro de Urbanización Ziidana y propuesta. Croquis comparativo de los usos de suelo del plan maestro actual y la propuesta de modificación (pág. 91 del estudio).	
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al norte de la ciudad, sobre la Av. Tecnológico y cercano a la vialidad Sacramento, en su entorno inmediato de 500m de radio se ubican principalmente usos de suelo Mixto suburbano, Industria de Bajo Impacto, Mixto Intenso y H60+.	☐
1.3	Compatibilidad	No se especifican giros o actividades específicas a desarrollar para los usos propuestos, por tanto, no es posible establecer la COMPATIBILIDAD de estos. Quedando restringido a las propias condicionantes que delimite la Tabla de Compatibilidades del PDU2040 según los giros o actividades a desarrollar.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	El promotor presenta en este estudio ajustes al Plan Maestro Ziidana. Publicado el 17 de diciembre de 2022 el cual consiste en usos Mixtos, industriales y habitacionales de densidad H60+.	☐
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	SIN OBSERVACIÓN	☐
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 Cuervo en el área a de los predios fracción I y IV.	☐

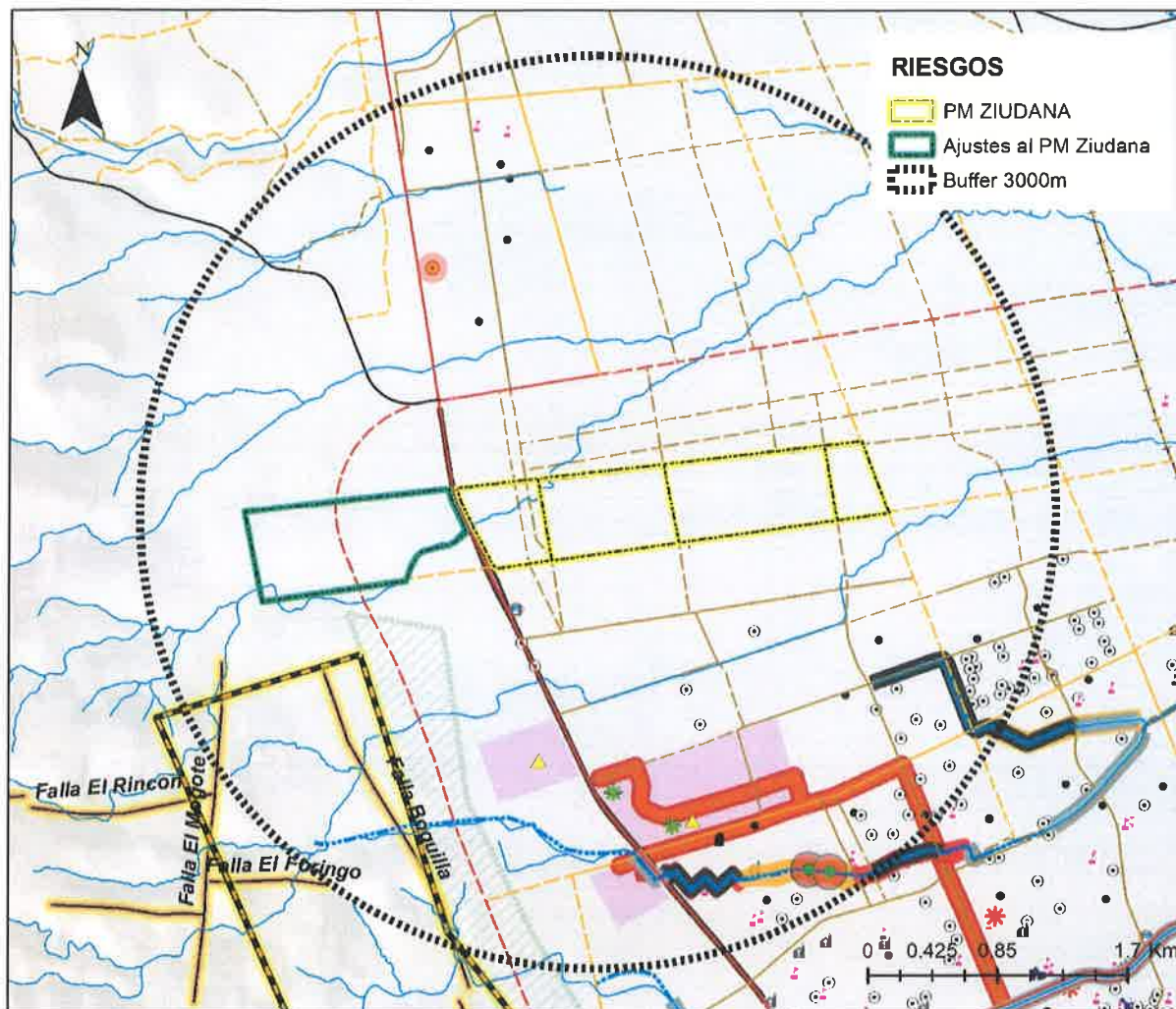
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		El promotor presenta factibilidad procedente (de uno solo de los predios) de servicios, mientras se cumplan con los requisitos técnicos, expedida por JMAS en el oficio D.T.F. 108/1-2021 al 02 de diciembre de 2021.	
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del 40-100%, sin embargo, los predios no cuentan con el servicio. Se recomienda a la Dirección atención al artículo 119 de la Ley de Sentamientos 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 60-80%. Los predios no cuentan con el servicio. El promotor presenta factibilidad para el servicio, con el No. De Oficio ZDCH-DPYC- 0035/2022 emitido por CFE el 29 de abril de 2021. Se recomienda a la Dirección atención al artículo 119 de la Ley de Sentamientos 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	Se señala que las fracciones VI y VII están en el área de influencia del Centro Distrital Granjas del Valle, mientras que las fracciones I, IV y V están el área de influencia del Centro Distrital Norte.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	A lo largo de la Av. Cristóbal Colón Fontanarrosa, se ubican puntos de comercio y servicios.	☐
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	Modificación de las vialidades dispuestas en el plan maestro, en la que se definen (según pág. 90 del estudio): • "Replanteamiento de la vialidad de conexión entre la Av. Cristóbal Colón Fontanarrosa hacia la futura Av. Luis H. Álvarez, • Se apertura nuevas vialidades para dar servicio a los sectores del interior del predio. • Se omiten vialidades hasta el reordenamiento de los macrolotes industriales, según sea conveniente.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		- Las se aumentan a 26.00m las secciones que se comprenden como continuación de Hidroeléctrica, Río Colorado y Río Nilo. - Se conserva el par vial de la C. Hidroeléctrica de Chicoasén de 22.50 m. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: Sección A1-A1', de jerarquía primaria:  Fuente: Plan Maestro de Desarrollo Urbano Zidana (2022). Sección B-B', de jerarquía secundaria:  Fuente: Plan Maestro de Desarrollo Urbano Zidana (2022). Propuesta de sección S03 S03:	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Sección 154-154', correspondiente a la Av. Río Colorado, de jerarquía secundaria: 154 - 154'  AV. RIO COLORADO AV. LA NORIA A AV. RIO URUGUAY Fuente: Anexo de Secciones Viales 2021 PDU2040 Se recomienda a la Dirección considerar lo dispuesto en los artículos 119, 120, 121, 127, 131, 133, 247 y 254 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	
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 3000 metros, se encontró equipamiento de educación (37 escuelas), de asistencia social (24), guardería (14), cultura (1), servicios urbanos (8) y centro religioso (4). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018	☐
10.2	Ruta de Seguridad	Si bien según las rutas a distintos puntos de acceso al polígono de Ziudana y las colonias circundantes recibirían servicios de emergencia y seguridad entre 10 y 15 minutos, se destaca que alrededor del predio no existen calles formales que den continuidad en todas las orientaciones y la mayoría de las trazas en las colonias aledañas al predio, son calles de terracería, situación que podría comprometer el acceso de los servicios antes citados. Si bien la vialidad propuesta cumple con los requisitos de movilidad activa y calle completa, su diseño podría retrasar el traslado de los cuerpos de seguridad hacia la zona este del desarrollo propuesto. Al no existir una calle alternativa para casos de emergencia, la vialidad central limita el acceso de primeros respondientes. Con fundamento en el Artículo 131 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. Se considera que la atención brindada de estos servicios después de 15 minutos es ineficiente.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		impacto en el acceso a la Fracción I sobre la Av. Tecnológico/Cristóbal Colón Fontanarrosa. Se recomienda a la Dirección la consideración de lo descrito en los artículos 68 y 79 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y 119 Fracc. I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	
13.3	Estudio Urbano Ambiental	No se presenta Estudio de Impacto Urbano y Ambiental. Considerando que se promueve el uso de suelo Mixto Intenso y que por definición dicho uso está condicionado a la presentación de un estudio de impacto urbano y ambiental cuando se trata de fraccionamientos y conjunto urbanos, conforme al PDU2040, así como las acciones de desarrollo urbano que pueden producir impacto significativo, se recomienda a la Dirección considerar lo dispuesto en los artículos 75 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y 94 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☒

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