

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:

"Calle 87-9400" sobre un predio con clave catastral **258-041-002**, en una superficie total de **1,238 m²**, ubicado en **calle 87 Número 9400, esquina con calle 23, de la Colonia Aeropuerto, Lote 1, Manzana 30, Ciudad Chihuahua**, 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 **Mixto Suburbano** al uso de suelo **Habitacional H35**.

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*****

No obstante lo anterior, con la información que se cuenta se emiten las siguientes **OBSERVACIONES**, mismas que podrán ser **consideradas** en adición a las que se sirva emitir la Dirección a su cargo.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

1. El uso actual Mixto Suburbano I, por su definición en PDU2040, se define para zonas "con gran diversidad de usos en donde predomina la actividad microindustria, los talleres de oficios y de almacenamiento en conjunto con el uso habitacional con densidad variable entre 25 a 45 viviendas por hectárea y corredores de usos comerciales y de servicios. Estarán localizados en áreas actualmente identificadas como zona de granjas suburbanas." **...condicionado a garantizar que en cada caso sus diversos impactos sean absorbidos en el interior del predio para hacer posible la sana convivencia, todo esto con fundamento en las definiciones en la Carta Urbana del PDU2040 6ª Actualización.**

Mientras que el uso propuesto, Habitacional H35 son "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H35 permite de 26 a 35 viv/ha", **todo esto con fundamento en las definiciones en la Carta Urbana del PDU2040 6ª Actualización**

Compatibilidad

2. Para el uso propuesto con un giro de "vivienda unifamiliar" **la compatibilidad con el uso Habitacional H35 es PERMITIDA;** todo esto conforme a lo establecido en la **Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo.**

Estructura vial

3. El promotor no propone cambios en la estructura vial, el estudio señala las condiciones del predio, contando con pavimento durante la creación de la colonia Aeropuerto, sin embargo, según la consulta e imágenes actuales, el predio no cuenta con consolidación vial en cuanto a pavimento, guarniciones y banquetas. Fuente: Google maps, vista 2022.

Estudios

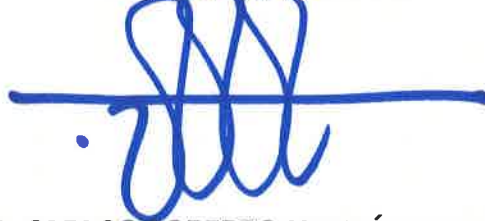
4. Se recomienda a la Dirección fijar las condiciones de protección y preservación dada la presencia representativa de vegetación arbórea al interior del predio (según imagen Google maps, vista 2022) y solicitar al promotor en el momento pertinente a la ejecución de acciones urbanas, cumplir con lo establecido en la normatividad conforme a los Artículos 73, 74, 75, 79, 80, 82, 83, 85, 88, 89, 90, 93 y 95 del Reglamento de Protección al Medio Ambiente y Cambio Climático 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**


CRHV/JAPS/AQCH /jafr

C.C.P. Archivo



"2022, Año del Centenario de la Llegada de la Comunidad Menonita a Chihuahua"

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDUU/587/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Predio CALLE 87-9400
Localización	Calle 87 Número 9400, esquina con Calle 23, Colonia Aeropuerto, Lote 1, Manzana 30, Ciudad Chihuahua
Clave catastral	258041002
Superficie	1,238 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Mixto Suburbano Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Habitacional H35 Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Vivienda unifamiliar
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso

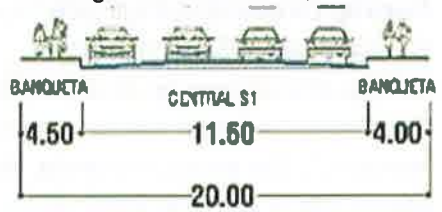
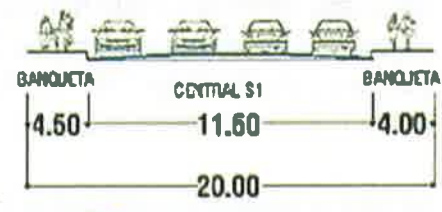
Análisis desglosado

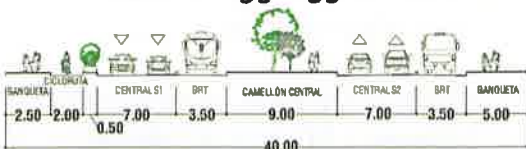
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	Modificación del uso de Mixto Suburbano a Habitacional H35. El uso actual Mixto Suburbano I, por su definición en PDU2040, se define para zonas "con gran diversidad de usos en donde predomina la actividad microindustrial, los talleres de oficios y de almacenamiento en conjunto con el uso habitacional con densidad variable entre 25 a 45 viviendas por hectárea y corredores de usos comerciales y de servicios. Estarán localizados en áreas actualmente identificadas como zona de granjas suburbanas." ... condicionado a garantizar que en cada caso sus diversos impactos sean absorbidos en el interior del predio para hacer posible la sana convivencia, todo esto con fundamento en las definiciones en la Carta Urbana del PDU2040 6ª Actualización. Mientras que el uso propuesto, Habitacional H35 son "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H35 permite de 26 a 35 viv/ha" , todo esto con fundamento en las definiciones en la Carta Urbana del PDU2040 6ª Actualización.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al noreste de la ciudad, cercano a la vialidad primaria Blvd. Juan Pablo II, en su entorno inmediato de 500 m de radio se ubica principalmente el uso Mixto Suburbano principalmente y a menor escala se encuentran los usos H60+, H60, comercio y servicios, recreación y deporte y el habitacional H45 siendo este el de menor presencia en la zona. En un entono de 1,000 m, se ubica principalmente el uso Mixto Suburbano I, seguido por el uso H60+, Comercio y Servicios y Mixto Moderado y en menor escala se encuentran el Equipamiento General, los habitacionales H45, H60, H35, Recreación y Deporte, Mixto intenso y Mixto Bajo, siendo este el de menor presencia en la zona. Se encuentran pocos usos destinados al Habitacional H35 dentro de la zona de estudio.	┐
1.3	Compatibilidad	Para el uso propuesto con un giro de "vivienda unifamiliar" la compatibilidad con el uso Habitacional H35 es PERMITIDA; todo esto conforme a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo. Fuente: Tabla de Compatibilidad del PDU 2040 Sexta Actualización.	☑
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No hay mención de proyecto arquitectónico en el estudio.	☑
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 ligeras y planas con un porcentaje de inclinación que van del 0 a 5 por ciento. Fuente: IMPLAN Chihuahua, restitución planimétrica 2020.	┐
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	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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	Escurrimientos	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	Se identifican una primaria, secundaria y centro religioso dentro de la zona de estudio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	┐
6.3	Gasoducto	Se encuentra una línea de conducción de gas, localizada a 700 m al oeste del predio aproximadamente, atravesando la zona de influencia de 1,000 m. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	┐
6.4	Disposición de Residuos	SIN OBSERVACIÓN	┐
6.5	Tratamientos de Aguas Residuales	Se observa el radio de influencia de la Planta de tratamiento de aguas residuales sur interseca con el área de estudio del 1,000 m del predio, pero el predio no llega a ser afectado por ella directamente. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	┐
6.6	Gaseras	Se observa 1 gasera SERVIGAS a 1,515 metros del predio de estudio sobre el Periférico V.L. Toledano. Fuente: Google maps, vista 2022.	┐

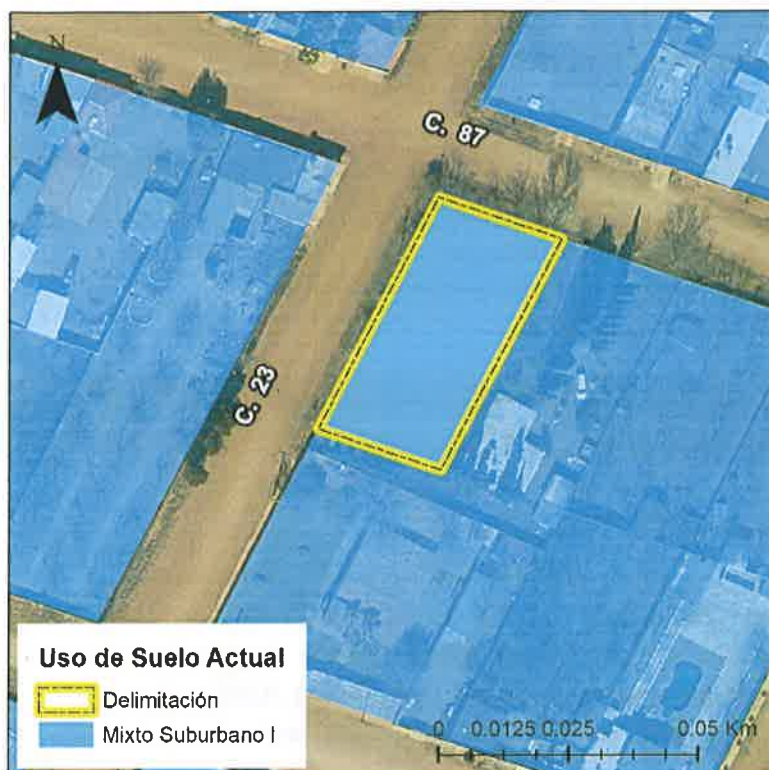
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
6.7	Gasolineras	Se observan 2 gasolineras sobre el Periférico V.L. Toledano, una gasolinera PEMEX a 1,225 metros del predio y "Combustibles Juan Pablo II" a 1,490 metros. Fuente: Google maps, vista 2022.	┐
6.8	Manejo de Materiales Peligrosos	SIN OBSERVACIÓN	┐
7	Infraestructura	Descripción de la infraestructura existente.	
7.1	Hidráulica	En el área de influencia a 1,000 metros se tiene una cobertura del servicio de agua potable en un 80-100%. El estudio no señala o presenta contrato del servicio. Fuente: INEGI, Datos del Censo de Población y Vivienda 2020.	┐
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1,000 metros se tiene una cobertura del servicio de agua potable en un 80-100%. El estudio no señala o presenta contrato del servicio. Fuente: INEGI, Datos del Censo de Población y Vivienda 2020.	┐
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene una cobertura del servicio de electricidad en un 80-100%. El estudio no señala o presenta contrato del servicio. Fuente: PDU 2040 sexta actualización. SIGMUN.	┐
7.4	Gas Natural	El predio y las áreas de influencia de 500 y 1,000 m no cuentan con cobertura de gas natural en la zona. Localizándose a 6 kilómetros aproximadamente la sucursal de abastecimiento más cercana al predio. Fuente: PDU 2040 sexta actualización. SIGMUN	┐
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 OBSERVACIÓN	┐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia de 1,000 y 500 metros se ubican al menos 1 preescolar, una primaria y una secundaria de establecimiento educativos, en establecimientos de asistencia social se identifican dos centros de rehabilitación, una casa de cuidado diario y un centro de ayuda para grupos vulnerable, dos asociaciones religiosas, 5	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		establecimiento de comida y bebida y dos establecimientos de servicio urbanos.	
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, el estudio señala las condiciones del predio, contando con pavimento durante la creación de la colonia Aeropuerto, sin embargo, según la consulta e imágenes actuales, el predio no cuenta con consolidación vial en cuanto a pavimento, guarniciones y banquetas.	┌
9.3	Accesibilidad	La principal vía de acceso se da por la vialidad primaria Blvd. Juan Pablo II a 600 metros del predio, de ahí en adelante las vialidades locales de acceso al predio son caminos sin algún recubrimiento, estas son la calle 85/calle 23, calle 87/calle 23 y calle 89/calle 23.	┌
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las seccionales viales. El promotor presenta las secciones dcon función local como la calle 23 y 87. Aproximadamente sus secciones son entre los 13 y 20 metros. Imagen 35. Vialidad local, calle 87.  Blvd. Juan Pablo II a calle 37. Fuente: Verificación en campo. Septiembre 2021. Imagen 37. Vialidad local, calle 23.  Perif. Vicente Lombardo Toledano a Calle 37. Fuente: Verificación en campo. Septiembre 2021	┌

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		33 - 33'  BLDV. JUAN PABLO II AV. CARLOS PACHECO VILLALOBOS A VIALIDAD CH-P OJINAGA NOTA: SE CONSIDERA LA RUTA TRONCAL DE AV. CARLOS PACHECO A PRDL. CARLOS PACHECO, FRONTE AL CRT 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 de 1000 y 500 metros se ubican al menos 1 preescolar, una primaria y una secundaria de establecimiento educativos, en establecimientos de asistencia social se identifican dos centros de rehabilitación, una casa de cuidado diario y un centro de ayuda para grupos vulnerable, dos asociaciones religiosas, 5 establecimiento de comida y bebida y dos establecimientos de servicio urbanos. Fuente: Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, 2022. Y SIGMUN	✓
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 17 minutos, a 8.8 km de distancia, desde el Blvd José Fuentes Mares, hacia Av. Juan Pablo II para acceder a la calle 23ª. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Av. Pról. Teófilo Borunda 2400 tiene como tiempo de respuesta máximo de 26 minutos, en 11.8 km, con una ruta desde la Calle 46ª, hacia Vialidad CH-P y Juan Pablo II para acceder a la Calle 23ª. La ruta de servicio de emergencias de la Antigua Comandancia de Policía, toma un tiempo máximo de respuesta de 11 min a 6.2 km, desde Calle 3ª para acceder a Av. Carlos Pacheco Villa, tomando la Av. Juan Pablo II hacia Perif. V.L Toledano y por la calle 23ª hacia la 87ª. Fuente: Google Maps, septiembre 2022	✓

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		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 1,000 metros 128 unidades económicas en la zona con un total de 423 Fuente: DENUE, mayo 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 1,000 metros; Población total de 3,945. Distribución por sexo; 48.98% hombres y 51.11% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 301 hab/ha, siendo preponderante el rango 35 hab/ha en la zona de estudio. Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020.	┐
12.2	Densidad de Vivienda	Se observa en un radio de influencia a 1,000 metros; Viviendas totales 1,757. Rango de densidad de 0 hasta 92 viv/ha, siendo predominantes el rango de 15 viv/ha, en la zona de estudio. Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020.	┐
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	Se recomienda a la Dirección fijar las condiciones de protección y preservación dada la presencia representativa de vegetación arbórea al interior del predio y solicitar al promotor en el momento pertinente a la ejecución de acciones urbanas, cumplir con lo establecido en la normatividad conforme a los artículos 73, 74, 75, 79, 80, 82, 83, 85, 88, 89, 90, 93 y 95 del Reglamento de Protección al Medio Ambiente y Cambio Climático del Municipio de Chihuahua. Fuente: Google maps, vista 2022.	┐

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

- Área 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