

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:

"27 de Noviembre" sobre un predio con clave catastral **276-056-010**, con una superficie total de **295.00 m²**, ubicado en **Calle 27 de Noviembre No. 190, Colonia Revolución**, considerado como un **predio en construcción** 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 H35** 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*****

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. El promotor establece una situación de hecho (construido con actividad), sin embargo el predio se encuentra en construcción, sin actividad, destacando en la estrategia"el aprovechamiento al que estará sujeto el predio.... (p. 77).

2. Reingresó a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, con número de oficio de la solicitud anterior DASDDU/486/2022 V.T. 3200.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

3. El uso actual Habitacional se define para "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H35 permite de 26 a 35 viv/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". **Conforme a la Tabla de Compatibilidad PDU2040.**
4. **La propuesta se ubica frente a vialidad primaria, la C. 27 de Noviembre, sin embargo, no presenta estudio de impacto urbano y ambiental.**

Compatibilidad

5. Para el giro y uso propuesto, "Microindustria de Bajo Riesgo (Taller de diseños metálicos), considerado en la **Tabla de Compatibilidad de Uso de Suelo del PDU2040** como "Microindustria de Bajo Impacto" **la compatibilidad con el uso Mixto Moderado es PERMITIDA;** sin embargo, se **condiciona** a un estudio de impacto urbano y ambiental **conforme a la definición del uso de suelo Mixto Moderado del PDU2040.**

Infraestructura

6. El predio se encuentra en una zona servida, sin embargo, 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

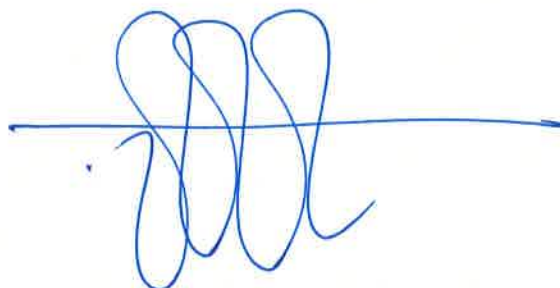
7. Se recomienda a la Dirección que en el tiempo pertinente se resuelva la condicionante de Estudio de Impacto Urbano Ambiental **conforme definición del uso de suelo Mixto Moderado del PDU2040 y el artículo 75 del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua.**

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

 **CRHV/JAPS/AQCH /jeug**

C.C.P. Archivo

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

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

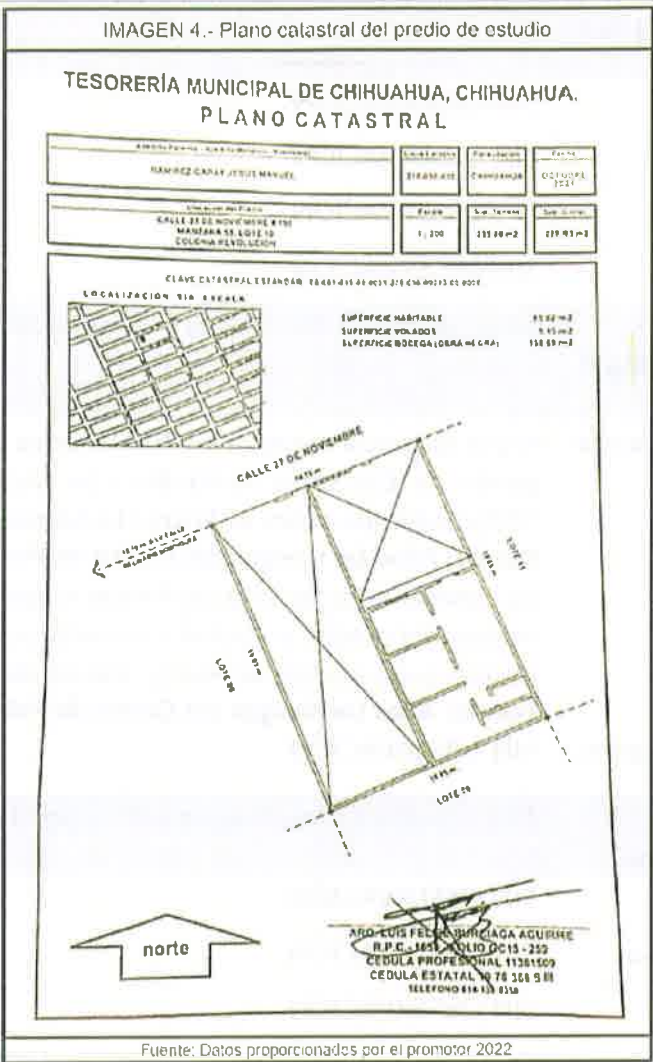
Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/553/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	"27 de Noviembre"
Localización	Calle 27 de Noviembre No. 190, de la Colonia Revolución. Lote 10 Manzana 11 Zona 341.
Clave catastral	276-056-010
Superficie	295.00 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H35
Usos de suelo propuesto	Mixto Moderado
Giro por establecer	Taller Diseños Metálicos (Microindustria Bajo Riesgo)
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso El promotor establece una situación de hecho (construido con actividad), sin embargo el predio se encuentra en construcción, sin actividad, destacando en la estrategia"el aprovechamiento al que estará sujeto el predio.... (p. 77). Reingresó a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, con número de oficio de la solicitud anterior DASDDU/486/2022 V.T. 3200.

Análisis desglosado

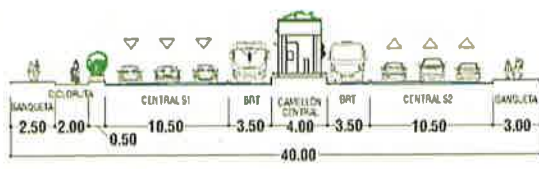
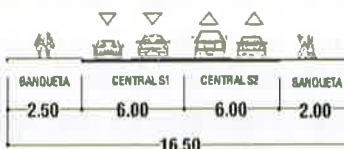
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	El uso actual Habitacional se define para "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H35 permite de 26 a 35 viv/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". Conforme a la Tabla de Compatibilidad PDU2040. La propuesta se ubica frente a vialidad primaria, la C. 27 de Noviembre, sin embargo, no presenta estudio de impacto urbano y ambiental.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al norte de la ciudad, cercano a la Av. Tecnológico y Av. Homero, en su entorno inmediato de 500m de radio se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando H35, también el uso de equipamiento general, y en menor dosificación usos mixtos. En torno a 1000m de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H35 y H45, equipamiento en general y usos mixtos, en menor dosificación, comercio y servicios, recreación y deporte. Se identifican usos de suelo Mixtos aledaños a la zona, correspondientes al corredor de la C. Pascual Orozco.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "Microindustria de Bajo Riesgo (Taller de diseños metálicos), considerado en la Tabla de Compatibilidad de Uso de Suelo del PDU2040 como "Microindustria de Bajo Impacto" la compatibilidad con el uso Mixto Moderado es PERMITIDA; sin embargo, se condiciona a un estudio de impacto urbano y ambiental conforme a la definición del uso de suelo Mixto Moderado del PDU2040.	☑
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto ya que el predio actualmente se encuentra en construcción. El promotor anexa vista del predio (2022) y plano catastral con fecha de Octubre 2021. IMAGEN 3.- Vista del predio por calle 27 de noviembre  Fuente.- Imagen del sitio	☑

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		IMAGEN 4.- Plano catastral del predio de estudio  Fuente: Datos proporcionados por el promotor 2022	
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 Magallanes en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	☒
3.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐

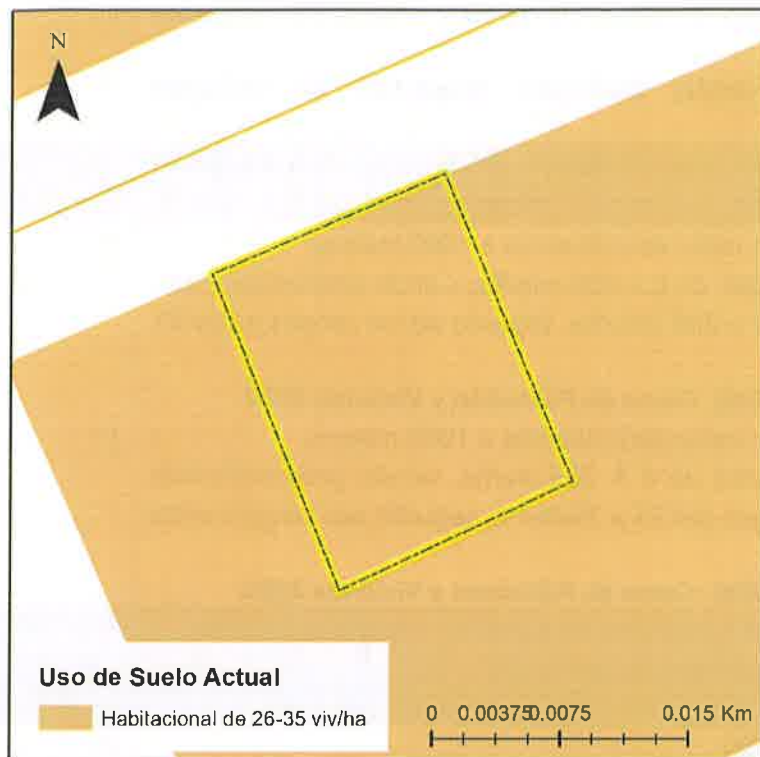
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.3	Erosión	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.4	Riesgo Alto	SIN OBSERVACIÓN	☐
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	A una distancia menor a los 1000 metros del predio, se ubica un punto de Estructura hidráulica con capacidad insuficiente (> 100%), ubicado sobre el Arroyo La Manteca. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
5.2	Escurrimientos	Se observa la trayectoria del Arroyo Magallanes en el área a 1000 metros del predio, el cual se encuentra sobre calle pavimentada, mismo que presenta un Riesgo medio de inundación. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
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	Se observa a una distancia menor de 1000 metros del predio en estudio, sobre las Av. Tecnológico y C. Tomás García García, la presencia de un sitio de Disposición de Residuos. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
6.5	Tratamientos de Aguas Residuales	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.6	Gaseras	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.7	Gasolineras	Dentro del radio de estudio de 1000 metros, se encuentran 3 Estaciones de Servicios, 2 sobre la AV. Tecnológico y una sobre la Av. Cristóbal Colón. 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.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
7.1	Hidráulica	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.	✓
7.2	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 1000 metros no se cuenta con el 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 área de influencia del subcentro Norte.	✓
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican, sobre la Avenida Tecnológico, y la calle Pascual Orozco (conocida también como Miguel Barragán), corredores de usos mixtos. También, sobre la calle Ma. Elena Hernández, un corredor de equipamientos tales como escuelas, centros de salud y canchas de fútbol.	✓
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 avenida Tecnológico, calle Hermanos Flores Magón y calle 27 de Noviembre, todas éstas pavimentadas.	✓
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: Sección 71-71', correspondiente a la Av. Tecnológico, de jerarquía primaria:	✓

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		71 - 71'  AV. TECNOLÓGICO AV. HOMERO A AV. VALLARTA Sección 63A-63A', correspondiente a la calle Pascual Orozco (también conocida como Miguel Barragán), de jerarquía secundaria: 63A - 63A'  C. PASCUAL OROZCO AV. HOMERO A AV. JUAN ESCUTIA 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 (22), administración pública (1), servicios urbanos (3), de asistencia social (18), guardería (2), salud (3), biblioteca (1), centro religioso (8) y varios espacios de recreación (1) y deporte (3). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 3 de Bomberos y Comandancia Norte, toma un tiempo máximo de respuesta de 5 minutos a 2.6 km de distancia, desde la Av. Homero, Pascual Orozco y calle 27 de noviembre. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona Norte como tiempo de respuesta máximo de 7 minutos, en 2.7 km, con una ruta desde la Avenida Juan Escutia, Pascual Orozco y calle 27 de noviembre. Fuente: Google Maps, septiembre 2022. 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 855 unidades económicas. Fuente: INEGI (2022) Directorio Estadístico de Unidades Económicas.	┐
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; Rango de densidad, de 0 a 200 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 101 a 200 pob/ha, seguido de los rangos entre 51 a 100 hab/ha. Fuente: INEGI (2020). Censo de Población y Vivienda 2020.	┐
12.2	Densidad de Vivienda	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Rango de densidad de 0 A 283 viv/ha, siendo predominantes también los rangos del 25 a 35viv/ha, seguido por rangos entre 36 a 45 viv/ha. Fuente: INEGI (2020). 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	No presenta estudio de Impacto Urbano Ambiental. Se recomienda a la Dirección que en el tiempo pertinente se resuelva la condicionante de Estudio de Impacto Urbano Ambiental conforme definición del uso de suelo Mixto Moderado del PDU2040 y el 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

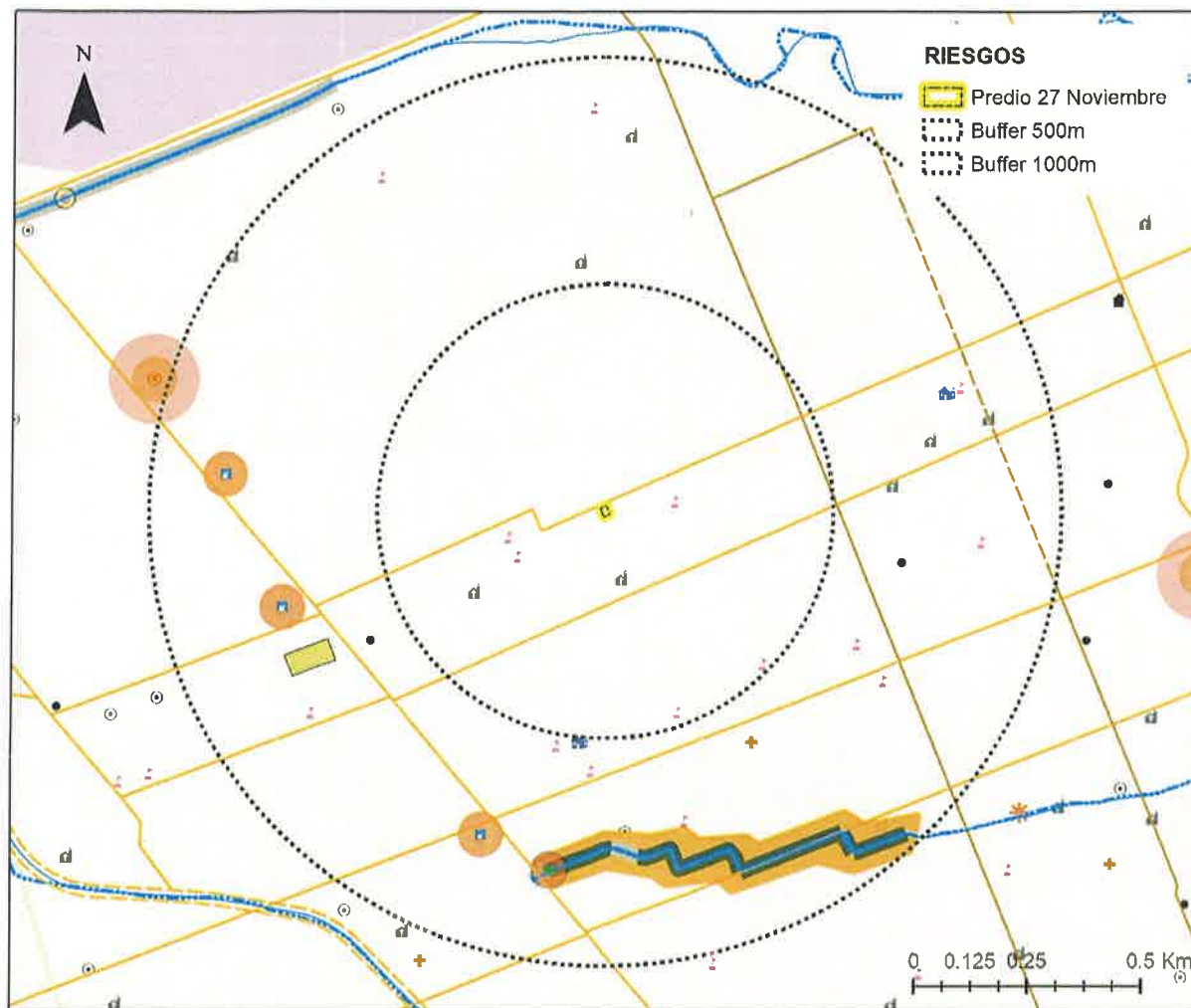
Primaria

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