

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
POBLACIÓN

RECIBIDO
10:28
10 OCT 2022
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

Reciclado de Materiales Industriales S.A. de C.V. sobre **varios predios** con las claves catastrales **254-006-001, 254-006-003, 254-006-004 y 254-006-005**, en una superficie total de **2842 m²**, ubicados en **Lote 1, Lote 3, Lote 4, y Lote 5, de la Manzana 187-B, Zona 4, en la calle 65a, esquina con calle Primera, colonia Aeropuerto, Chihuahua, Chih.**, considerados como **predios contruidos con actividad** 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 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. Modificación del uso de Habitacional H35 a Mixto Intenso, por situación de hecho.
El uso actual Habitacional, por su definición en PDU2040, 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 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 **...se ubica en Áreas de Atención Estratégica (ATE)...** estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos".

La propuesta si se ubica dentro de un ATE, en el Subcentro Poniente, sin embargo, al momento de este análisis no se integra un estudio de impacto urbano y ambiental.

Compatibilidad

2. Para el giro y uso propuesto, "Comercialización de chatarra", considerado dentro de la **Tabla de Compatibilidad de Uso de Suelo del PDU2040** como "Deshuesadero de automóviles (yonques) y materiales reciclables" 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 (nota 6) y, a evaluación y mitigación de los impactos ambientales (nota 13).

Estudios:

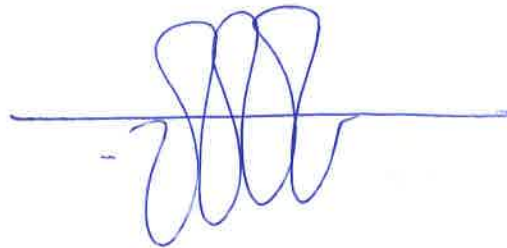
3. Esta propuesta **está condicionada a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental conforme al PDU2040 y en atención al artículo 75 del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua.**

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.

A T E N T A M E N T E



DR. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO
DIRECTOR DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL
DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA



CRHV/JAPS/AQCH /jeel
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/612/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Lote 1, Lote 3, Lote 4, y Lote 5, Manzana 187-B, Zona 4, en la calle 65a, esquina con calle Primera, colonia Aeropuerto, Chihuahua.
Localización	28°38'47.0"N 106°01'21.9"W
Clave catastral	254-006-001, 254-006-003, 254-006-004, 254-006-005
Superficie	2842 m2
Usos de suelo actual	Habitacional H35 Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Mixto Intenso Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Deshuesadero de automóviles (yonques) y materiales reciclables"
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Antecedentes – Por situación de hecho, el estudio promueve el reconocimiento del establecimiento tipo "Comercialización de Chatarra".

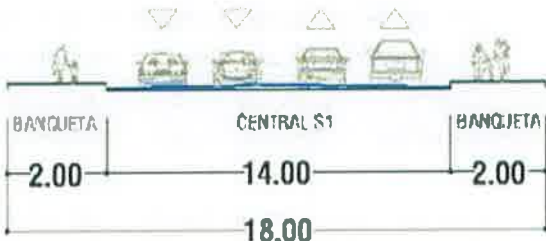
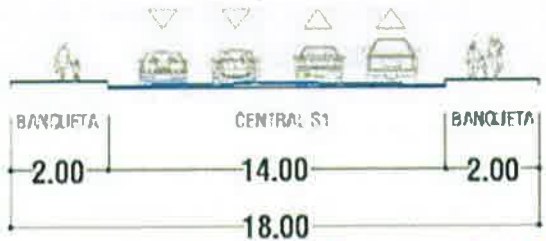
Análisis desglosado

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 Habitacional H35 a Mixto Intenso (M3). El uso actual Habitacional H35, por su definición en PDU2040, se define "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 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 mas dos niveles. Según la Tabla de Compatibilidad del PDU 2040 sexta actualización: "Estarán localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégica (ATE): Centro urbano, subcentros, corredores estratégicos y centros distritales, así como sus áreas de influencia inmediata. Así mismo estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos".	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Por lo que: La propuesta si se ubica dentro de un ATE, en el área de influencia de Subcentro Suroriente, sin embargo, no presenta Estudio de Impacto Urbano y Ambiental.	
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al oriente 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 Habitacional H35 principalmente y a menor escala se encuentran los usos Comercios y Servicios, Recreación y Deporte, Equipamiento, Industria, Habitacional H45 y Mixto siendo este el de menor presencia en la zona. En su entorno de 1,000 m, se ubican principalmente los usos Habitacional H35, Industrial Bajo Impacto y Recreación y Deporte. Mientras que en menor dosificación se ubican los usos de Habitacional H45, Microindustria, Comercios y Servicios, Equipamiento General, Mixto Moderado, Habitacional H12, Habitacional H4, Habitacional H25, Habitacional H60+, Mixto Suburbano y Mixto Intenso, siendo este el de menor presencia en la zona. De la misma forma no se identifican usos de suelo Mixto Intenso aledaños al predio del presente estudio.	
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "Comercialización de chatarra", considerado dentro de la Tabla de Compatibilidad de Uso de Suelo del PDU2040 como "Deshuesadero de automóviles (yonques) y materiales reciclables" el uso Mixto Intenso es CONDICIONADA; a un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma (nota 6) y, a evaluación y mitigación de los impactos ambientales (nota 13). Fuente: Tabla de Compatibilidad del PDU 2040 Sexta Actualización. SIGMUN	
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 con un porcentaje de inclinación que van del 0 al 5 por ciento y una ligera presencia del 18 al 30 por ciento. Fuente: IMPLAN Chihuahua, restitución planimétrica 2020.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 Concordia en el área a 500 metros del predio, mientras que en el área de 1000 metros se observa el arroyo Concordia y el arroyo San Jorge. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	☐
3.2	Escurreimientos	Se observa la trayectoria del escurrimiento del arroyo Concordia en el área a 500 metros del predio, mientras que en el área de 1000 metros se observa el escurrimiento del arroyo Concordia y arroyo San Jorge. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	Se observa al noroeste en el área de influencia de 1000 metros la presencia de una Zona de Riesgo por Deslizamiento. Sin embargo, no afecta al predio de estudio. Fuente: Atlas de Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
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	Escurreimientos	Se observa la trayectoria del escurrimiento del arroyo Concordia en el área a 500 metros del predio, mientras que en el área de 1000 metros se observa el escurrimiento del arroyo Concordia y arroyo San Jorge. Sin embargo, no afecta al predio de estudio. 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	Se observa en su entorno inmediato de 500 y 1000 metros, la Zona Industrial "Impregnadora Chihuahua" y "SABAMEX". Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
6.2	Servicios Urbanos	Se identifican escuelas primarias y secundarias, centros religiosos, centros comunitarios, guarderías, asilos y espacios recreativos. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
6.3	Gasoducto	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.4	Disposición de Residuos	Se identifica al suroriente en el área de influencia de 1000 metros, dos disposiciones de residuos. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
6.5	Tratamientos de Aguas Residuales	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.6	Gaseras	Se observa una gasera "SERVIGAS" a 880 metros del predio de estudio sobre la vialidad primaria Blvd. Juan Pablo II. No mencionada en el documento. Fuente: Google maps, vista 2021.	☐
6.7	Gasolineras	Se observa una gasolinera "Black Gold" a 790 metros del predio de estudio sobre el Periférico V.L. Toledano. Fuente: Google maps, vista 2021.	☐
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 una cobertura del servicio de agua potable en un 30-50%. El predio no cuenta con el servicio. El promotor menciona una posibilidad del contrato del servicio. No presenta contrato del servicio.	☐
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1000 metros se tiene una cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 80-100%. El predio de estudio cuenta con red de drenaje sanitaria por medio de la calle Primera hacia el Perif. Vicente Lombardo Toledano. 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 400 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 OBSERVACIÓN	☐

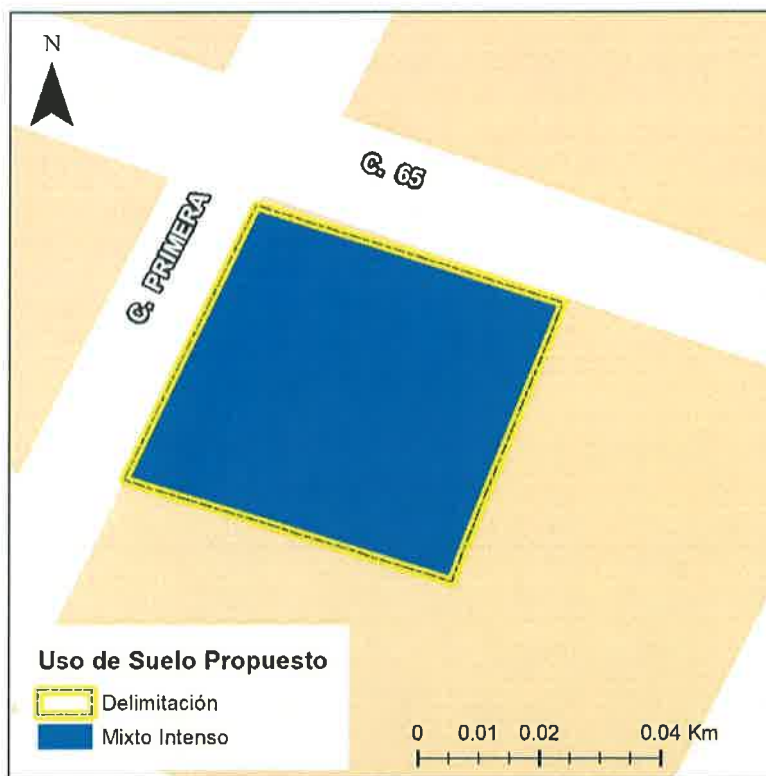
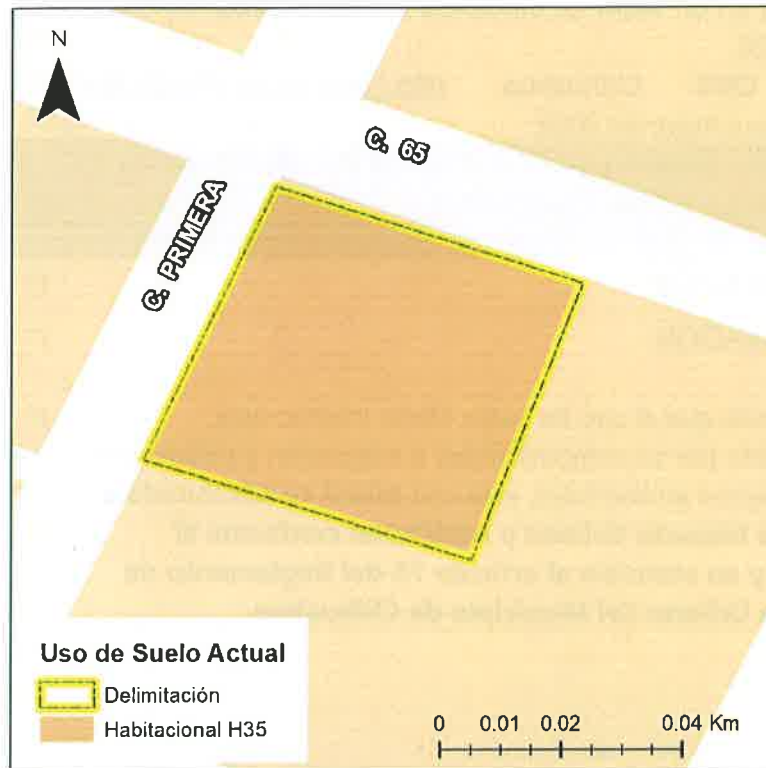
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia de 500 y 1000 metros se encontró equipamiento de dos guarderías, cuatro primarias, una secundaria, en establecimiento de asistencia social se identifican dos centros comunitarios, cuatro asilos, una casa hogar, cinco centros religiosos y seis espacios recreativos. Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	┐
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 predio de estudio no cuenta con consolidación vial en cuanto a pavimento, guarniciones y banquetas.	┐
9.3	Accesibilidad	La principal vía de acceso al predio se da por el Periférico Vicente Lombardo Toledano, integrándose a menos de 140 metros con la calle local Primera para interceptarse con la Calle 65 y acceder al predio. Las vialidades locales son consideradas como consolidadas en cuanto a infraestructura, sin embargo, según la consulta en imágenes actuales las calles no cuentan con tales servicios como pavimento, guarniciones y banquetas.	┐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. El promotor no presenta secciones de las calles locales mencionadas, aproximadamente sus sesiones son entre los 18 metros. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son las siguientes.  Calle 57ª a calle 79ª.  Derecho de vía ferrocarril a Blvd. Juan Pablo II.	┐

Fuente: Anexo de Secciones Viales 2021 PDU2040

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 500 y 1000 metros se encontró equipamiento de dos guarderías, cuatro primarias, una secundaria, en establecimiento de asistencia social se identifican dos centros comunitarios, cuatro asilos, una casa hogar, cinco centros religiosos y seis espacios recreativos. Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	┐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 5 de Bomberos, toma un tiempo máximo de respuesta de 9 minutos, a 5.4 km de distancia, desde la Av. Carlos Pacheco Villa, Blvd. Juan Pablo II, C. Primera y C. 65. La ruta del servicio de emergencia de Comandancia Zona Sur de policías, toma un tiempo máximo de respuesta de 9 minutos, a 5.2 km de distancia, desde la Av. Carlos Pacheco Villa, Blvd. Juan Pablo II, C. Primera y C. 65. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Teófilo Borunda, toma un tiempo de respuesta máximo de 15 minutos, a 9.2 km de distancia, con una ruta desde la Av. Prol. Teófilo Borunda, Perif. Lombardo Toledano, C. Primera y C. 65. Fuente: Google Maps, octubre 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.	
11.1	Unidades económicas	Se ubica a un radio de influencia de 1000 metros 187 unidades económicas. Con un total de personal ocupado de 1,283. Fuente: DENE, 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 1000 metros; Población total de 4,124. Distribución por sexo; 50.9% hombres y 49.1% mujeres. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a mayo de 2022.	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
12.2	Densidad de Vivienda	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Viviendas totales 1,526. 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	Considerando que el uso de suelo Mixto Intenso está condicionado por su compatibilidad a evaluación y mitigación de los impactos ambientales, este uso estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental conforme al PDU2040 y en atención al 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