

ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍA

PRESENTE



RESPUESTA A SOLICITUD DE DICTAMEN TÉCNICO

PARA LA MODIFICACIÓN AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN

RECIBIDO
16 NOV 2022
DIRECCIÓN CHIHUAHUA

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"CC 274-058-013 Carmona Jáquez" sobre un predio con clave catastral **274-058-013**, en una superficie total de **400.00 m²**, ubicado en **Lote 7, Manzana 58, calle Tomás García No. 603-A, de la Colonia Deportistas**, considerado como un **predio construido 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 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. Modificación del uso **Habitacional H45** a **Mixto Intenso**, por situación de hecho.

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 ...se ubica en Áreas de

Atención Estratégica (ATE)... estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos".

2. **La propuesta si se ubica dentro de un ATE, dentro del polígono del Subcentro Norte, sin embargo, no presenta estudio de impacto urbano y ambiental.**

Compatibilidad

3. Sobre este predio opera actualmente y desde hace 3 años un giro de "Taller de Pintura Electroestática para Transformadores de la CFE", considerado dentro de la **Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo del PDU2040** como "Talleres de Enderezado y Pintura de Vehículos", para el giro y uso propuesto **la compatibilidad con el uso Mixto Intenso es CONDICIONADA**; a la evaluación y mitigación de los impactos ambientales (13), así como también se condiciona a un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental **conforme a la definición del uso de suelo Mixto Intenso del PDU2040.**

Proyecto Urbano/Arquitectónico

4. No se presenta proyecto ya que el predio actualmente está desarrollado con vocación real de Mixto Intenso y los propietarios aspiran a una ocupación regular de su propiedad. El predio contiene la edificación de 1 bodega.

Nota: No se omite mencionar que la construcción actual (bodega) supera el COS de 0.8 establecido para el uso Mixto Intenso dentro de la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Uso Mixto del PDU2040.

Estudio de Impacto Vial

5. No se presenta estudio de Impacto Vial. El giro en operación establece bodegas, por tanto, se requiere cumplir con **Artículo 77, Fracción V, del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua.**

Estudio de Impacto Urbano Ambiental

6. No se presenta Estudio de Impacto Urbano Ambiental. Considerando que; la compatibilidad del uso de suelo y giro propuesto es **CONDICIONADO** a evaluación y mitigación de los impactos ambientales (13); así como, 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 de Desarrollo Urbano y Ecología en el tiempo pertinente se resuelva la condicionante del Estudio de Impacto Urbano Ambiental, **conforme a lo establecido en el PDU2040 y 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. JOSÉ ANTONIO PÉREZ SÁNCHEZ
SUBDIRECTOR DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL
DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, EN AUSENCIA DEL DIRECTOR DR. CARLOS
HERNÁNDEZ VELASCO.


CRHV/JAPS/AQCH /agcg

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/687/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	"CC 274-058-013 Carmona Jáquez"
Localización	Lote 7, Manzana 58 ubicado en la calle Tomás García No. 603-A, de la Colonia Deportistas.
Clave catastral	274-058-013
Superficie	400.00 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H45
Usos de suelo propuesto	Mixto Intenso
Giro por establecer	Taller de Enderezado y Pintura de Vehículos.
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Predio construido con actividad. El predio contiene la edificación de 1 bodega hace ya 3 años aproximadamente.

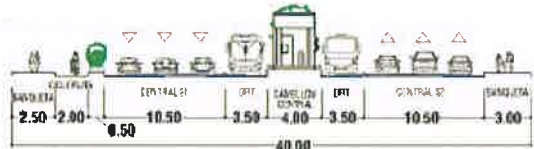
Análisis desglosado

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 Habitacional H45 a Mixto Intenso, por situación de hecho. 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 vivi/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, dentro del polígono del Subcentro Norte, 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 en la zona norte de la ciudad, cercano a la Av. Tecnológico y Periférico de la Juventud, en su entorno inmediato de 500m de radio se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando H45 y H35, usos mixtos y de equipamiento general, en menor dosificación comercio y servicios, usos industriales y recreación y deporte. En torno a 1000m de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H45 y H35, usos mixtos especialmente mixto intenso, comercio y servicios, en menor dosificación, equipamiento general y recreación y deporte. Se identifican usos de suelo Mixtos aledaños a la zona.	☒
1.3	Compatibilidad	Sobre este predio opera actualmente y desde hace 3 años un giro de "Taller de Pintura Electroestática para Transformadores de la CFE", considerado dentro de la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo del PDU2040 como "Talleres de Enderezado y Pintura de Vehículos", para el giro y uso propuesto la compatibilidad con el uso Mixto Intenso es CONDICIONADA; a la evaluación y mitigación de los impactos ambientales (13), así como también se condiciona a un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental conforme a la definición del uso de suelo Mixto Intenso del PDU2040.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto ya que el predio actualmente está desarrollado con vocación real de Mixto Intenso y los propietarios aspiran a una ocupación regular de su propiedad. El predio contiene la edificación de 1 bodega hace ya 3 años aproximadamente; y dicho predio con anterioridad (desde el año 2009 aproximadamente) mantuvo operatividad de taller mecánico (Antecedentes, p. 22). Nota: No se omite mencionar que la construcción actual (bodega) supera el COS de 0.8 establecido para el uso Mixto Intenso dentro de la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Uso Mixto del PDU2040.	☒
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 El Mimbres Sur en el área a 1000 metros del predio.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	
3.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.3	Erosión	En el entorno inmediato de 500 metros del predio se observa la presencia de un polígono de Riesgo por Erosión, Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
4.4	Riesgo Alto	Se observa la presencia de un Punto de Riesgo Alto Identificado en el entorno de 1000 metros del predio. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	A una distancia aproximada de 1000 metros del predio en estudio se observa un punto de estructura al límite de su capacidad (85 – 100%). Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
5.2	Escurrecimientos	Se observa el paso de arroyo El Mimbres Sur en el área de 500 metros del predio, el cual una fracción se encuentra. Fuente: Altas 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	A una distancia aproximada de 500 metros del predio en estudio se observa la presencia de un sitio de Disposición de Residuos, ubicado sobre la Av. Tecnológico y C. Tomás García. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
6.5	Tratamientos de Aguas Residuales	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.6	Gaseras	En el área de 1000 metros del predio se observa la presencia de una gasera, ubicadas sobre la Av. Tecnológico. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒

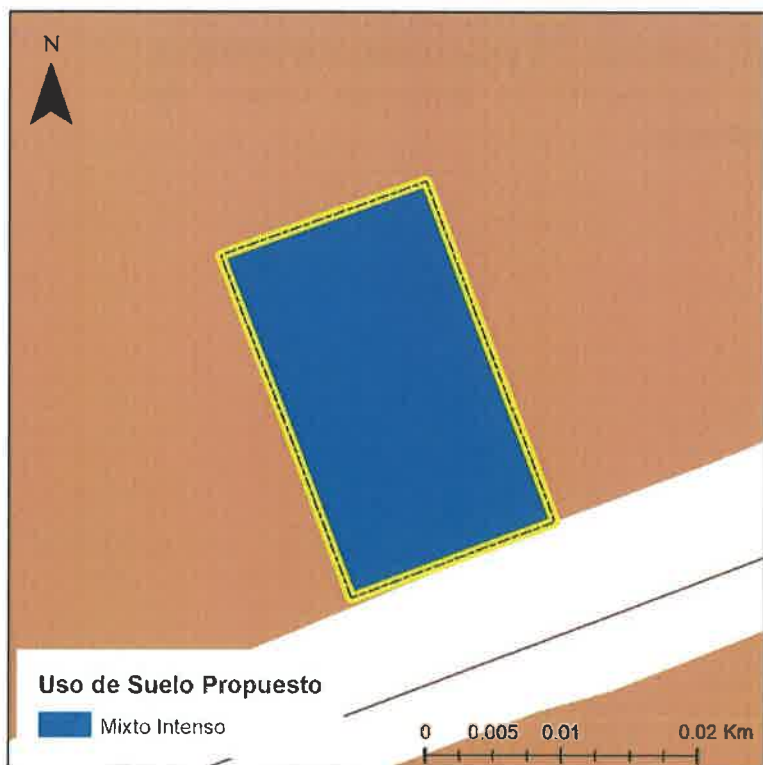
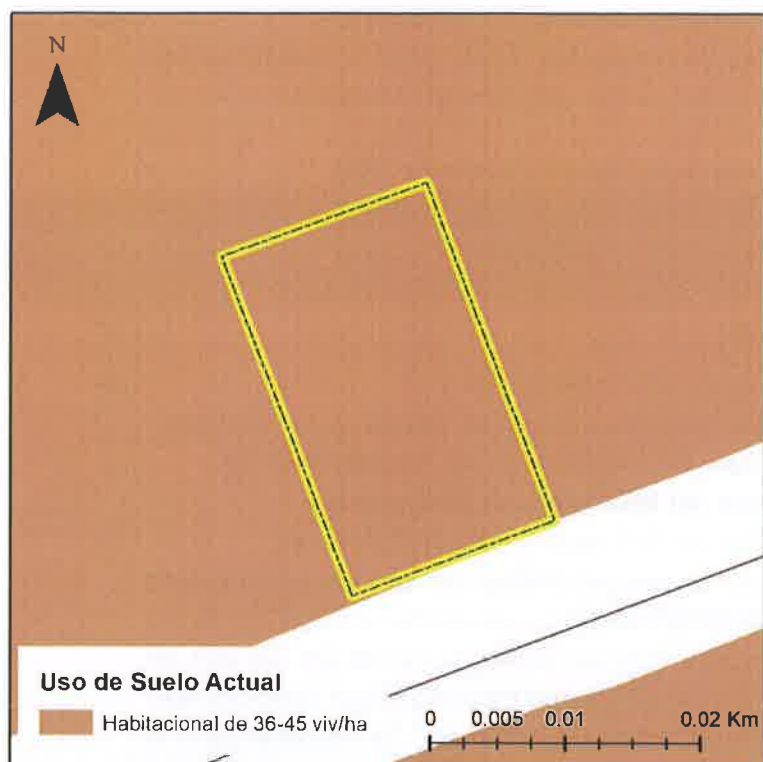
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
6.7	Gasolineras	En el área de 1000 metros del predio se observa la presencia de 4 Estaciones de Servicio correspondiente ubicadas 3 de ellas sobre la Av. Tecnológico y una más sobre la Av. De la Juventud. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
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 cobertura del servicio de agua potable en un 80-100%. El predio cuenta con el servicio. El promotor presenta el número de servicio o198830 con clase de usuario <i>Casa Habitación</i> . El contrato debe ser correspondiente a usos mixtos.	☒
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 80-100%. El predio cuenta con el servicio. El promotor presenta el número de servicio o19883 con clase de usuario <i>Casa Habitación</i> . El contrato debe ser correspondiente a usos mixtos.	☒
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. El promotor presenta el número de servicio 646161001021 con tipo de tarifa <i>Pequeña Demanda Baja Tensión (PDBT)</i> .	☒
7.4	Gas Natural	El predio no cuenta con cobertura de gas natural. En el radio de influencia a 1000 metros del predio 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	La propuesta se ubica dentro del polígono del Subcentro Norte.	☒
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican dos de los corredores económicos más importantes de la ciudad, la Av. De La Juventud y Av. Tecnológico, corredores dónde se encuentran instituciones bancarias, super mercados, centros y plazas comerciales, diversos equipamientos y comercio en sus diferentes escalas.	☒
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.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
9.3	Accesibilidad	La principal vía de acceso al predio se da por las vialidades primarias Av. De La Juventud y Av. Tecnológico, integrándose esta primera por medio de la Av. Unidad Campesina a las vialidades primarias C. Eusebio Báez y Ramón Domínguez, para interceptarse con las calles Manuel García y Tomás García para acceder al predio. Se destaca que la vialidad de acceso al predio, así como otras vialidades cercanas al predio de estudio no se encuentran pavimentadas, su situación actual es de terracería.	✓
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. Se destaca la siguiente sección vial para las calles locales antes mencionadas: • C. Tomás García: Ancho de sección de 13.00m; 10.00m de arroyo de calle y 3.00m de banquetas, sin pavimentar. • C. Manuel García: Ancho de sección de 13.00m, sin pavimentar. • C. Eusebio Báez: Ancho de sección de 11.50m; 9.00m de arroyo de calle y 2.50m de banquetas. • C. Ramón Domínguez: Ancho de sección de 11.50m. • Ab. Unidad Campesina: Ancho de sección de 10.00m. Fuente: Red Vial IMPLAN 2021. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: 71 - 71'  AV. TECNOLÓGICO AV. HOMERO A AV. VALLARTA 230A - 230A'  AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA" C. ARROYO EL MIMBRE A C. UNIVERSIDAD DE LA SUBORDINA 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 a 1000 metros, se encontró equipamiento de, administración pública (1 oficina de Gobierno Federal); de Servicios Urbanos (3 gasolineras, 2 gaseras y 1 cementerio); 5 centros religiosos, 27 escuelas de nivel básico, de asistencia social (1 centro comunitario, 4 casas de cuidado diario, 1 velatorio y 5 guarderías), 1 biblioteca, 1 centro de salud y varios espacios de recreación y deporte (43). 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 de respuesta máximo de 4 minutos, a 2.4 km de distancia, desde la Av. Homero, tomando la Av. Tecnológico y C. Eusebio Báez, incorporándose a la Calle Manuel García García, para acceder al predio por la C. Tomás García. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona Norte ubicada sobre la Av. Juan Escutia toma como tiempo de respuesta máximo de 7 minutos, en 3.7 km, con una ruta desde la Av. Juan Escutia, tomando la Av. Tecnológico y C. Eusebio Báez, incorporándose a la Calle Manuel García García, para acceder al predio por la C. Tomás García. Fuente: Google Maps, Noviembre 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 una cantidad de 755 unidades económicas. Fuente: Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE). Actualizado a mayo de 2021.	☒
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 325 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 0 a 50 hab/ha, y en menor proporción los rangos entre 101 a 200 hab/ha. Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
12.2	Densidad de Vivienda	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Rango de densidad de 0 hasta 89 viv/ha, siendo predominantes los rangos del 45 a 282 viv/ha, seguido por rangos entre 4 a 12 viv/ha. 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	No se presenta estudio de Impacto Vial. El giro en operación establece bodegas, por tanto, se requiere cumplir con Artículo 77, Fracción V, del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua.	☒
13.3	Estudio Urbano Ambiental	No se presenta Estudio de Impacto Urbano Ambiental. Considerando que; la compatibilidad del uso de suelo y giro propuesto es CONDICIONADO a evaluación y mitigación de los impactos ambientales (13); así como, 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 de Desarrollo Urbano y Ecología en el tiempo pertinente se resuelva la condicionante del Estudio de Impacto Urbano Ambiental, conforme a lo establecido en el PDU2040. 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

- 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