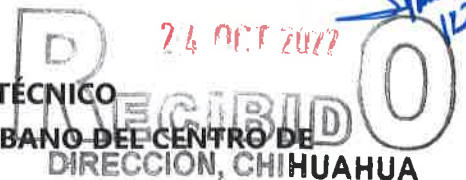


ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
PRESENTE

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



CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Predios Ginther" sobre **varios predios** con claves catastrales **460-003-012/460-003-004/460-003-011/460-003-005**, en una superficie total de **2,292.67 m²**, ubicados en **Calle Catedral de Zacatecas, lotes 14 A y 15 A, calle Catedral de Zamora, Fracción 2 y 3, Col. La Cantera**, 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 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. El uso actual Habitacional, por su definición en PDU2040, son "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.

La propuesta si se ubica dentro de un ATE, en el Subcentro Sur Poniente y el Polígono de Actuación Haciendita.

Compatibilidad

2. Para el giro y uso propuesto, "carpintería, almacenes y distribución de productos perecederos y no perecederos" la compatibilidad con el uso Mixto Intenso es **CONDICIONADA**; a estudio

de impacto urbano y ambiental, resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma, así como establecer medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, (notas 6, 8 y 13) conforme a la Tabla de compatibilidad de uso de suelo del PDU2040.

Riesgos

3. En el Atlas de Riesgos del Centro de Población de Chihuahua se presentan en un radio de influencia al predio de 1000 metros, 3 fallas, La Cantera, La Haciendita y La Palma. Además, los 4 predios se encuentran sobre la falla La cantera y una zona de deslizamiento. Se recomienda a la Dirección, requiera al promovente en los momentos pertinentes, las gestiones **en conformidad a los Artículos 82, 144 y 147 fracciones VII, IX y XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

Estudios

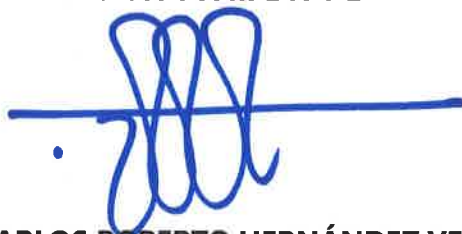
4. Se recomienda a la Dirección solicitar al promotor se gestionen los estudios pertinentes considerando que; la compatibilidad del uso de suelo y giro propuesto es **CONDICIONADO** a un estudio de impacto urbano y ambiental, así como establecer medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, **Conforme al PDU2040.**
5. Además, el giro propuesto establece bodegas, y se recomienda un estudio de Impacto Vial conforme al **Artículo 77, Fracción V, 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.

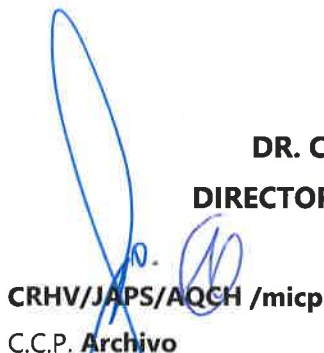
Nota: El presente documento NO es una licencia, permiso o autorización, por lo que NO genera el derecho de ejecutar, mejorar o implementar acción urbana alguna.

Sin otro particular.

ATENTAMENTE



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



CRHV/JAPS/AQCH /micp
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/646/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Predios Ginther
Localización	Calle Catedral de Zacatecas, lotes 14 A y 15 A, calle Catedral de Zamora, Fracción 2 y 3, Col. La Cantera
Clave catastral	460-003-012/ 460-003-004/ 460-003-011/ 460-003-005
Superficie	2292.67
Usos de suelo actual	Habitacional H45 Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Mixto Intenso Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Almacenamiento y distribución de productos no perecederos carpintería y vivienda
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso La propuesta se ubica en 4 predios contiguos, todos con uso habitacional H45 y se propone el cambio de todos a Mixto Intenso, sin embargo, no se manifiesta en la solicitud o el estudio que se busque promover una fusión.

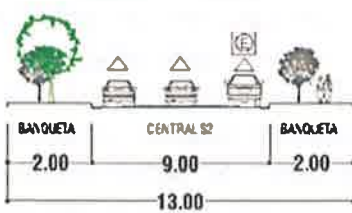
Análisis desglosado

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, por su definición en PDU2040, son "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	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al noroeste de la ciudad, cercano a la vialidad Av. De la Cantera, en su entorno inmediato de 500m de radio se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando H45 y H25, también el uso de mixto moderado, en menor dosificación recreación y deporte, comercio y servicios y equipamiento general. En torno a 1000m de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H45, H25 y H30,	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		equipamiento en general, recreación y deporte, en menor dosificación, comercio y servicios, mixto moderado. Se identifican usos de suelo Mixtos aledaños a la zona.	
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "carpintería, almacenes y distribución de productos perecederos y no perecederos" la compatibilidad con el uso Mixto Intenso es CONDICIONADA; a estudio de impacto urbano y ambiental, resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma, así como establecer medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, (notas 6, 8 y 13).	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto arquitectónico.	☐
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 La Cantera en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	☐
3.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	Los predios se encuentran sobre una zona de deslizamiento, según el Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
4.2	Fallas	En un radio de influencia de 1000 metros se encuentran 3 fallas, La Cantera, La Haciendita y La Palma. El predio se encuentra sobre la falla La cantera.	☐
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	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
5.2	Escurrimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	Se observa un punto de riesgo cercano a el arroyo La Cantera en el área de 1000 metros del predio. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	☐
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	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.5	Tratamientos de Aguas Residuales	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.6	Gaseras	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.7	Gasolineras	SIN OBSERVACIÓN	☐
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. 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.	☐
8	Estructura urbana	Descripción de la estructura urbana, los macroproyectos y los concentradores de actividades económicas que se encuentran en el área de estudio.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
8.1	Macroproyectos de Jerarquía Urbana	El predio se ubica dentro del área de influencia del Subcentro Sur Poniente, además del Polígono de Actuación de la Haciendita.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican al menos 1 primaria, 1 universidad, 6 espacios recreativos, 9 servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes, considerados importantes concentradores de actividad.	☐
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 vialidad primaria Av. De la Cantera, integrándose con las calles locales Av. Tomas Valles Vivar y Catedral de Chihuahua para interceptarse con la calle Catedral de Zacatecas y acceder al predio. Se observa que las calles Catedral de Zacatecas y Catedral de Zamora no cuentan con pavimento, son de terracería.	☐
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 12 y 15 metros. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: 102B - 102B'  30.00 AV. TOMAS VALLES VIVAR AV. DE LA CANTERA C. HACIENDAS DEL VALLE 241B - 241B'  45.00 A 50.00 AV. DE LA CANTERA AV. MISION DEL BOSQUE A AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA"	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		489 - 489'  C. CATEDRAL DE CHIHUAHUA AV. TOMAS VALLES VIVAR A C. CATEDRAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA 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 (1 jardín de niños, 1 universidad, 3 escuelas de arte, 1 escuela de deporte y 1 primaria, en total 7), equipamiento de salud y asistencia social (6 clínicas, 1 laboratorio, 3 dentistas y 1 guardería en total 11), de servicios de esparcimiento culturales y deporte (4 gimnasios) Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018	
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 2 de Bomberos, toma un tiempo máximo de respuesta de 6 minutos, a 2.9 km de distancia, desde la Av. George Washington, Av. De la Cantera, Av. Tomas Valles Vivar, calle Catedral de Chihuahua y acceder por la calle Catedral de Zacatecas. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana como tiempo de respuesta máximo de 13 minutos, en 7.1 km, con una ruta desde la calle Guadalupe, Blvd. Ortiz Mena, Av. De la Cantera, Av. Tomas Valles Vivar, calle Catedral de Chihuahua y acceder por la calle Catedral de Zacatecas. La ruta del servicio de emergencias de la Delegación de Policías No. 5 como tiempo de respuesta máximo de 8 minutos, en 5.6 km, con una ruta desde la calle Ramírez Calderón, Av. De la Cantera, Av. Tomas Valles Vivar, calle Catedral de Chihuahua y acceder por la calle Catedral de Zacatecas. Fuente: Google Maps, julio 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 124 unidades económicas, con un total de 1,169 personas ocupadas. Las actividades predominantes restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta o comida corrida, salones y clínicas de belleza, comercio al por menos de plantas y flores naturales. El sector predominante es el de servicios 64%, seguido por comercio 28% e industria 8%. El índice de desarrollo económico es de 0.37, considerado un rango bajo. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a mayo de 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 1000 metros; Población total de 5,366 Distribución por sexo; 47.2% hombres y 52.8% mujeres. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a mayo de 2022.	☐
12.2	Densidad de Vivienda	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Viviendas totales 1,805. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a 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	No se presenta estudio de Impacto Vial. El giro propuesto 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	Se recomienda a la Dirección solicitar al promotor se gestionen los estudios pertinentes considerando que; la compatibilidad del uso de suelo y giro propuesto es CONDICIONADO a un estudio de impacto urbano y ambiental, así como establecer medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, Conforme al PDU2040. Además, el giro propuesto establece bodegas, y se recomienda un estudio de Impacto Vial conforme al Artículo 77, Fracción V, 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

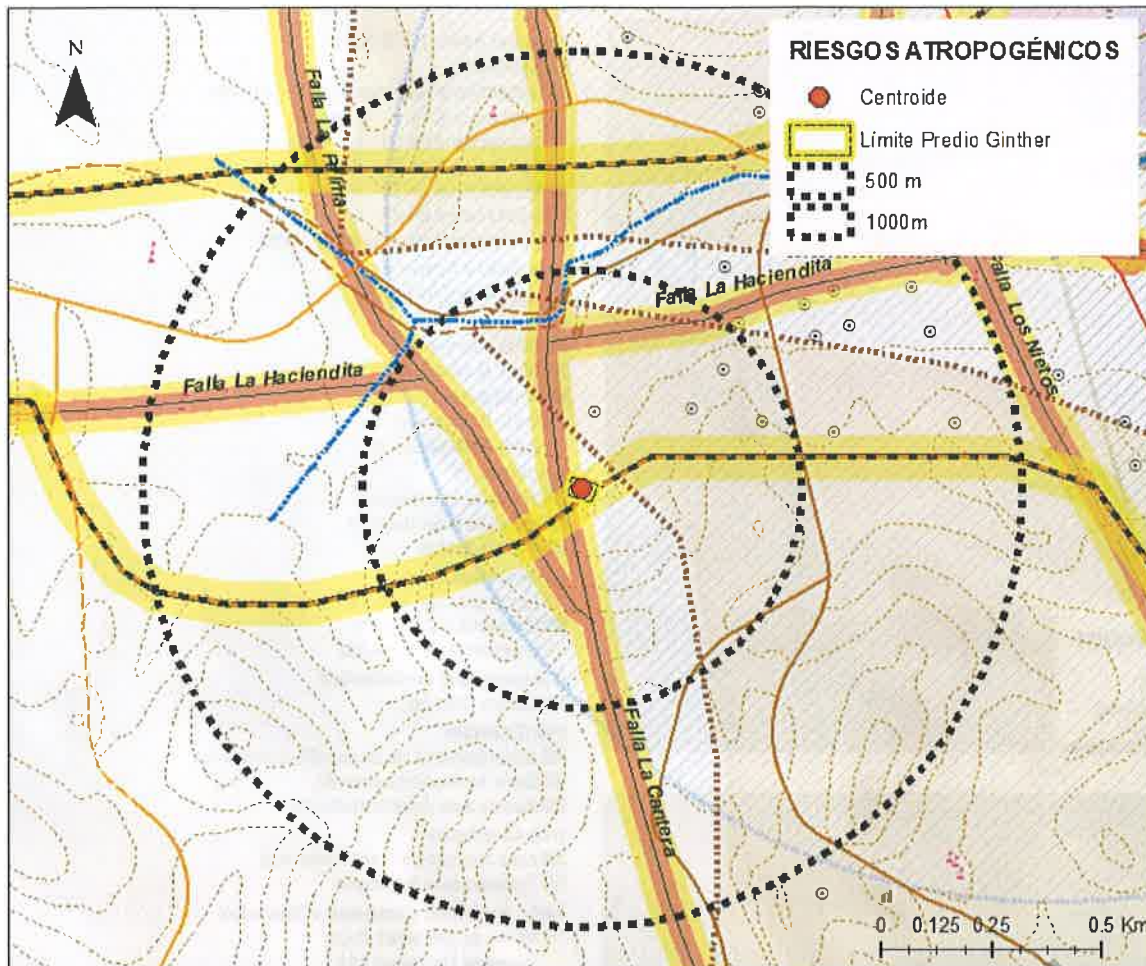
PPC - Nodos

- Nodo Barrial
- Nodo Emblemático
- Nodo Urbano

Vía Ferrea

- Regional
- Regional Propuesta
- De Primer Orden
- De Primer Orden Propuesta
- Primaria
- Primaria Propuesta
- Secundaria
- Secundaria Propuesta

Riesgos



RIESGOS ANTROPOGÉNICOS

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 Industriales
- T. de Materiales Peligrosos
- Distribución
- Transporte
- Industria y Servicios Urbanos
- Zonas Industriales
- Predio
- Buffer 500m
- Buffer 1000m