

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:

"CC 460-025-010 Regal Shoes" sobre un predio con clave catastral **460-025-010**, con una superficie total de **2,500.00 m²**, ubicado en **Calle Catedral de Querétaro No. 3514 del Poblado La Haciendita**, considerado como **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 **Habitacional H45** 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. Predio dentro del Polígono de Actuación la Haciendita. Alineamiento y Número Oficial con N° de Oficio AUA 16999/2022 con fecha del 15 de Diciembre de 2022.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

2. Modificación del uso Habitacional H45 a Mixto Moderado.

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 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 panta 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 un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental**, tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.

La propuesta se ubica colindante con una vialidad local.

Compatibilidad



3. Para el giro y uso propuesto, "almacenes y distribución de productos perecederos y no perecederos" **la compatibilidad con el uso Mixto Moderado 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 y 8). Asimismo, para el giro y uso propuesto "oficinas de más de 300m²", **la compatibilidad con el uso Mixto Moderado es CONDICIONADA**; a un estudio de impacto urbano y ambiental, resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma (nota 6).

Riesgos.

4. Una fracción del predio (más del 50% de superficie) se encuentra dentro de una Zona de Riesgo por Deslizamiento y a una distancia aproximada de 175m de un Deslizamiento.
En el área de 500 y 1000 metros del predio, se encuentra dentro de un polígono de Punto de Riesgo Alto Identificado. **Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.**

Estudio de Impacto Vial

5. El giro propuesto establece bodegas, por tanto, se recomienda que la autoridad competente considere el impacto vial en congruencia con el **Artículo 77, Fracción V, del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua.**

Estudio de Impacto Urbano Ambiental

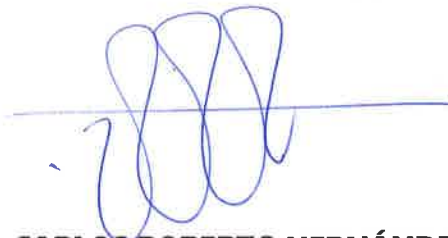
6. Considerando que; en el **PDU2040** la compatibilidad del uso de suelo y los giros propuestos es **CONDICIONADO** a evaluación y mitigación de los impactos ambientales; la definición del uso de suelo Mixto Moderado, establece que este uso estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental. **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 /IZIL/AQCH /agcg/

C.C.P. Archivo

"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"
"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/073/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	"CC 460-025-010 Regal Shoes"
Localización	Calle Catedral de Querétaro No. 3514 del Poblado La Haciendita de esta ciudad.
Clave catastral	460-025-010
Superficie	2,500 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H45
Usos de suelo propuesto	Mixto Moderado
Giro por establecer	Bodega (Almacenamiento y distribución de productos no perecederos) y Oficinas de más de 300 m2.
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Predio dentro del Polígono de Actuación la Haciendita. Alineamiento y Número Oficial con N° de Oficio AUA 16999/2022 con fecha del 15 de Diciembre de 2022.

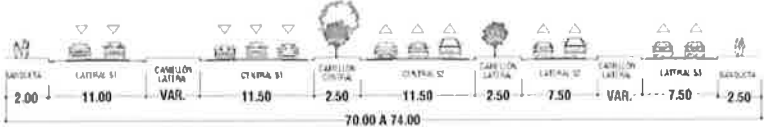
Análisis desglosado

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 Moderado. 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 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 un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos. La propuesta se ubica colindante con una vialidad local.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al poniente de la ciudad, cercano a la Av. De La Canteras, en su entorno inmediato de 500m de radio se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando H45, H25 y H35, usos mixtos, de comercio y servicios, en menor dosificación el uso de equipamiento general y recreación y deporte. En torno a 1000m de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H45, H35 y H12, equipamiento general, zona especial de desarrollo controlado (ZEDEC) y usos de preservación ecológica; en menor dosificación, comercio y servicios, recreación y deporte y usos mixtos. Se identifican usos de suelo Mixtos aledaños a la zona.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "almacenes y distribución de productos perecederos y no perecederos" la compatibilidad con el uso Mixto Moderado 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 y 8). Asimismo para el giro y uso propuesto "oficinas de más de 300m ² ", la compatibilidad con el uso Mixto Moderado es CONDICIONADA ; a un estudio de impacto urbano y ambiental, resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma (nota 6).	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto arquitectónico, el promotor presenta la construcción de bodega y oficinas administrativas para la empresa Regal Shoes.	☒
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 2 al 5% con orientaciones hacia el sureste.	☒
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 Canteras en el área inmediata, a una distancia aproximada de 150 metros del predio. Mientras que en el área de 1000 metros del predio se encuentra el Arroyo La Palma y varios escurrimientos.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	
3.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	┐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	Una fracción del predio (más del 50% de superficie) se encuentra dentro de una Zona de Riesgo por Deslizamiento y a una distancia aproximada de 175m de un Deslizamiento, así también se presenta otro Riesgo por deslizamiento en el área de estudio a 1000m del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☑
4.2	Fallas	En el área de 500 y 1000 metros del predio, se observa la presencia de 3 Fallas, Falla La Haciendita, Falla La Palma y Falla La Cantera. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☑
4.3	Erosión	SIN OBSERVACIÓN	┐
4.4	Riesgo Alto	Se observa que el predio se encuentra dentro de un polígono de Punto de Riesgo Alto Identificado. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☑
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN	┐
5.2	Escurrecimientos	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	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	┐

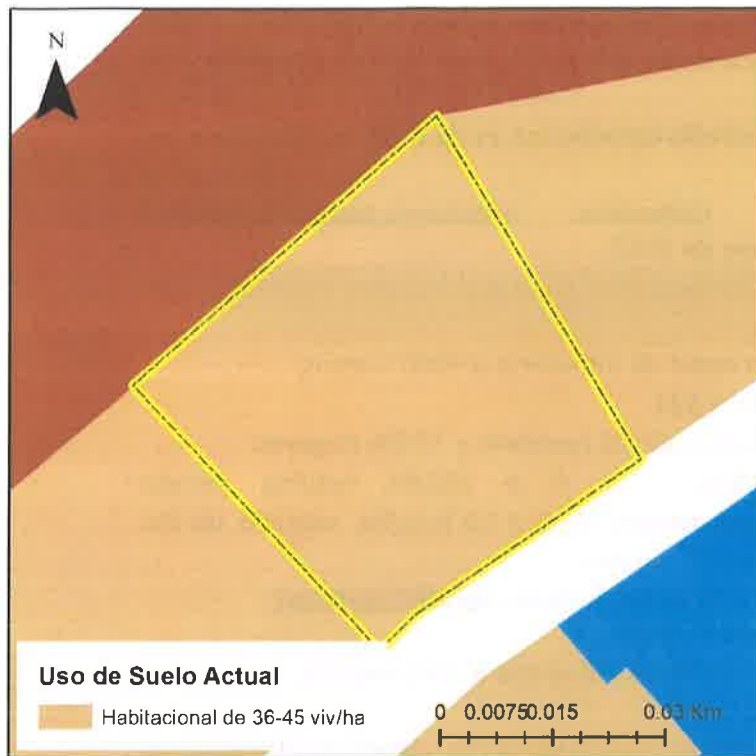
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
6.8	Manejo de Materiales Peligrosos	SIN OBSERVACIÓN	☐
7	Infraestructura	Descripción de la infraestructura existente.	
7.1	Hidráulica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 60-80% de manera predominante, así como varias zonas con una cobertura del 80-100%. 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% de manera predominante, así como algunas zonas contiguas al predio con cobertura de un 60-80%. 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% de manera predominante, así como algunas zonas contiguas al predio con cobertura de un 60-80%. Destaca la presencia del paso de una Línea Eléctrica de 230Kva a una distancia aproximada de 580 metros del predio. 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 300 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	El predio se ubica dentro del Polígono del de Actuación La Haciendita . Esta zona se encuentra en el contexto de la Av. La Cantera contando con la presencia en sus inmediaciones de zonas habitacionales, así como equipamientos de carácter educativo de importancia como es el Universidad Tecnológica de Chihuahua y el Colegio América. Cabe así mismo destacar la presencia del Arroyo la Cantera, cuyo cauce se encuentra en condiciones naturales.	☑
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican los centros educativos de la Universidad Tecnológica de Chihuahua (UTCH), El Instituto América, así como la Clínica St. Jhonn's, 17 espacios recreativos y varias plazas comerciales ubicadas sobre la Av. De La Cantera, considerados importantes concentradores de actividad.	☑

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 las vialidades Av. De La Juventud "Luis Donaldo Colosio" de Jerarquía de primer Orden, Av. Tomás Valles Vivar (vialidad secundaria) y la vialidad primaria Av. De La Cantera, y C. Catedral de Morelia (vialidad secundaria), para interceptarse con la calle Catedral de Querétaro y acceder al predio. Se observa que la calle Catedral de Querétaro, no cuenta con pavimento, son de terracería.	☑
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. El promotor no presenta sección de la calle local mencionada, aproximadamente sus sesiones son: C. Catedral de Querétaro: Ancho de sección de 10.00m; sin banquetas y se encuentra sin pavimentación. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: 232A - 232A'  AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA" C. SIERRA NEVADA A AV. JUAN ESCUTIA 234A - 234A'  AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA" AV. DE LA CANTERA A AV. INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL 241 - 241'  AV. DE LA CANTERA BLVD. LUIS H. ALVAREZ A AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA"	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		102B - 102B'  426 - 426'  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 (5 escuelas desde nivel preescolar hasta superior), de cultura (2 bibliotecas) y varios espacios de recreación y deporte (18). 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 9 minutos, a 4.8 km de distancia, desde la Av. De La Canter y Av. George Washington. Para el servicio de emergencias de la Delegación de Policía No. 5, toma un tiempo máximo de respuesta de 8 minutos, a 6.0 km de distancia, desde la Av. De La Canter, Av. Deza y Ulloa y C. Ramírez Calderón. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana ubicada en la Av. Prol. Teófilo Borunda, toma como tiempo de respuesta máximo de 11 minutos, en 8.0 km, con una ruta desde la Av. De La Canter, Av. Deza y Ulloa, C. 10 y Av. Prol. Teófilo Borunda. Fuente: Google Maps, Febrero 2023. 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 206 unidades económicas, con un total de 1,464 personas ocupadas. Las actividades predominantes son restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida, salones	✓

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		y clínicas de belleza y peluquerías y banca múltiple. El sector predominante es el de servicios 62%, seguido por comercio 31% e industria 7%. El índice de desarrollo económico es de 0.40, considerado un rango medio. 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 7,523 Distribución por sexo; 47.1% hombres y 52.9% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 252.93 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 0 a 50 hab/ha, seguido de los rangos entre 51 a 200 hab/ha. 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 2,520. Rango de densidad de 0 hasta 90 viv/ha, siendo predominantes también los rangos del 25 a 35 viv/ha, seguido por rangos entre 45 y 282 viv/ha. 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	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	No se presenta Estudio de Impacto Urbano Ambiental. Considerando que; la compatibilidad del uso de suelo y los giros propuestos es CONDICIONADO a evaluación y mitigación de los impactos ambientales; la definición del uso de suelo Mixto Moderado, establece que este uso estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental. 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

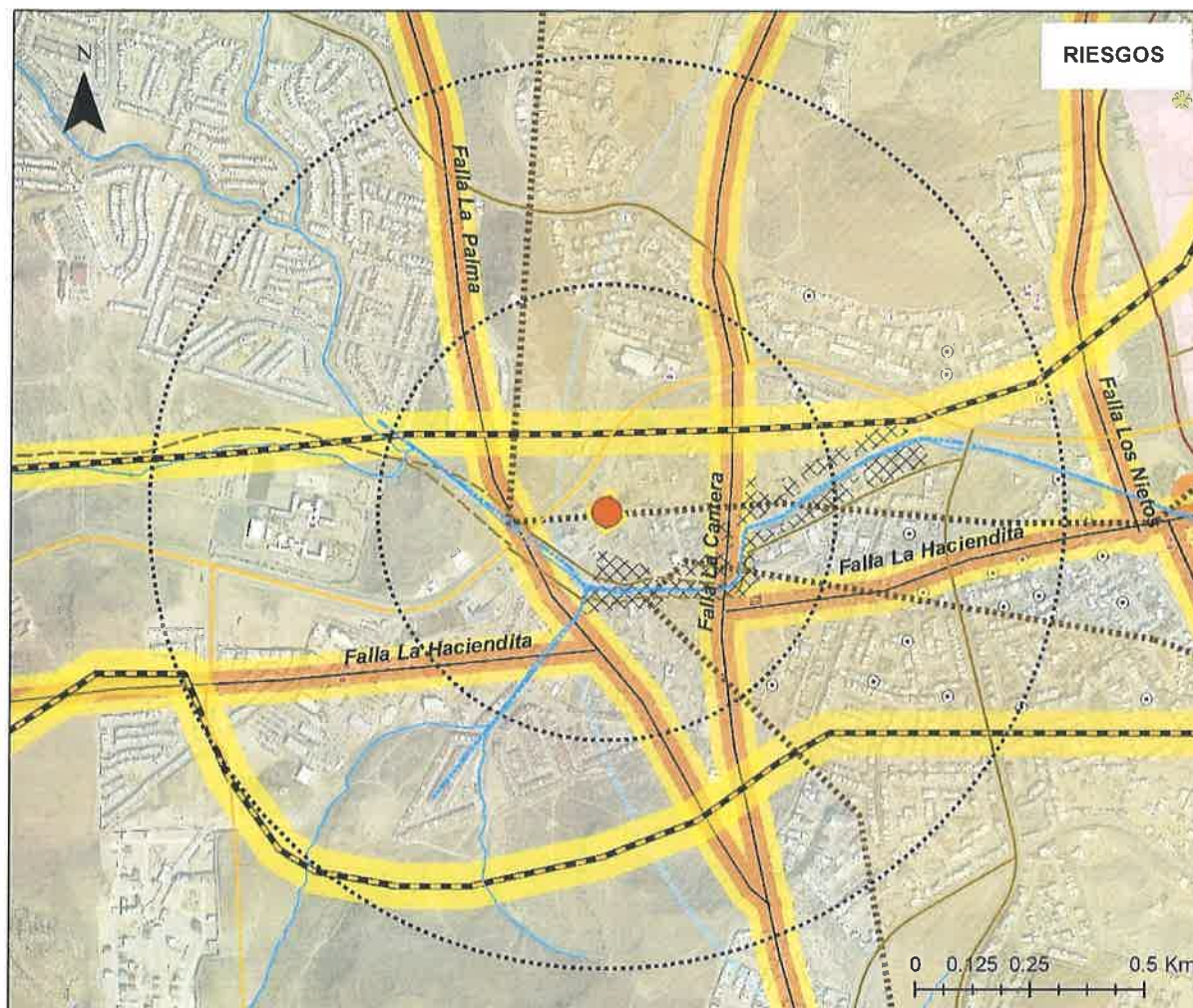
- Corredor Impacto Alto
- Corredor Impacto Medio
- Comercio Servicios Generales
- Corredor Patrimonial

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
- WTP 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