

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

RECIBIDO
09 SEP 2022

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

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Blas Cano de los Ríos 502" sobre un predio con clave catastral **123-004-001**, en una superficie total de **1,087.10 m²**, ubicado en **calle Blas Cano de los Ríos 502, fraccionamiento San Felipe del Real**, 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 H25** al uso de suelo **Habitacional H60+**. 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*****

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 predio cuenta con la licencia de uso de suelo Oficio AUA 07267/2022 del 9 de junio de 2022.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

2. El uso actual Habitacional se define como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H25 permite de 13 a 25 viv/ha",

mientras que el uso propuesto H60+, la densidad permite 60 a más viv/ha, **conforme al PDU2040.**

3. Para el uso H60+ se define un C.O.S. de 0.65, C.U.S. según proyecto y el porcentaje de superficie permeable según proyecto, **conforme a la Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad habitacional plurifamiliar del PDU2040.**

Compatibilidad

4. Para el giro y uso propuesto, "Habitacional plurifamiliar" **la compatibilidad con el uso H60+ es PERMITIDA, conforme a la Tabla de Compatibilidad PDU2040.**

Proyecto Urbano/Arquitectónico

5. En el estudio, si bien no se mencionan las unidades privativas ni la altura total del edificio, se recomienda a la Dirección, en caso de considerarlo pertinente, observar lo dispuesto en los **artículos 56, 57 y 58 del Reglamento de Construcción y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua**, considerando que el predio tiene frente a la calle Blas Cano de los Ríos la cual es una vialidad de jerarquía primaria y sección de 18.00m. No se omite mencionar que el citado predio también colinda con la calle Cortez de Monroy de jerarquía local y sección de 11.00m.

Infraestructura

6. El predio se encuentra en una zona servida, sin embargo, para el giro propuesto de Habitacional Plurifamiliar, 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

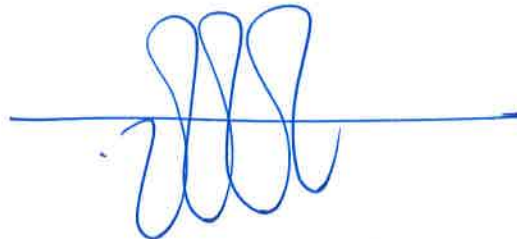
7. Se recomienda a la Dirección en caso de considerarlo pertinente, debido a la dinámica vial en la zona, se solicite el estudio de impacto vial conforme al **Artículos 97, fracción II, 119 y 121 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

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

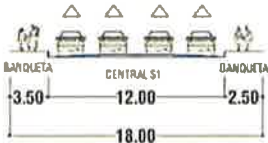
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/544/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo y aumento de densidad
Nombre del estudio	Blas Cano de los Ríos 502
Localización	Calle Blas Cano de los Ríos 502, fraccionamiento San Felipe del Real
Clave catastral	123-004-001
Superficie	1087.10 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H25
Usos de suelo propuesto	Habitacional H60+
Giro por establecer	Habitacional plurifamiliar
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso El predio cuenta con la licencia de uso de suelo Oficio AUA 07267/2022 del 9 de junio 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	2El uso actual Habitacional se define como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H25 permite de 13 a 25 viv/ha", mientras que el uso propuesto H60+, la densidad permite 60 a más viv/ha, conforme al PDU2040. Para el uso H60+ se define un C.O.S. de 0.65, C.U.S. según proyecto y el porcentaje de superficie permeable según proyecto, conforme a la Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad habitacional plurifamiliar del PDU2040.	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al noreste de la ciudad, cercano a la avenida Prolongación Teófilo Borunda, en su entorno inmediato de 1000m de radio se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando H25, H12 y usos mixtos.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "Habitacional plurifamiliar" la compatibilidad con el uso H60+ es PERMITIDA, conforme a la Tabla de Compatibilidad PDU2040.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	En el estudio, si bien no se mencionan las unidades privativas ni la altura total del edificio, se recomienda a la Dirección, en caso de considerarlo pertinente, observar lo dispuesto en los artículos 56, 57 y 58 del Reglamento de Construcción y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua , considerando	☐

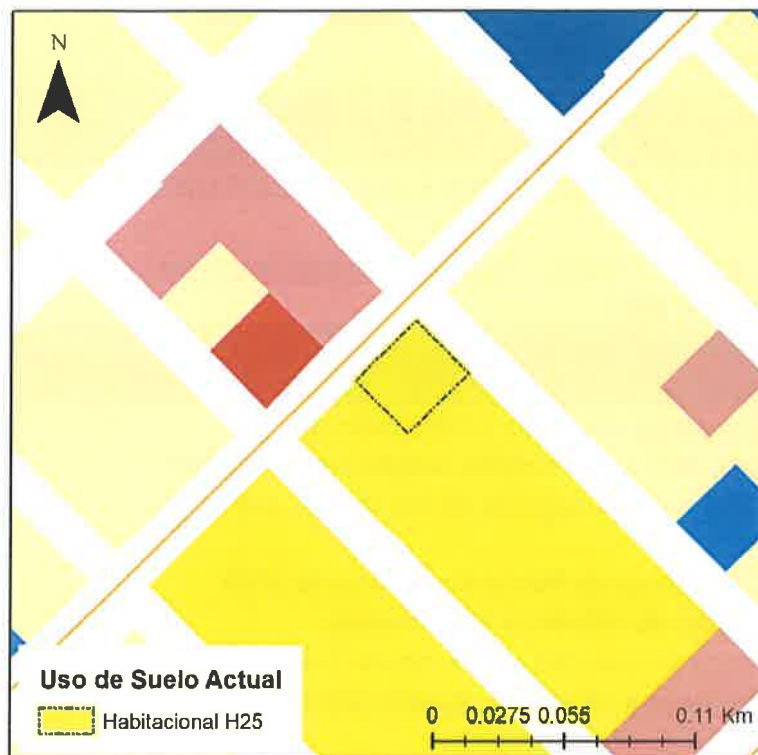
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		que el predio tiene frente a la calle Blas Cano de los Ríos la cual es una vialidad de jerarquía primaria y sección de 18.00m. No se omite mencionar que el citado predio también colinda con la calle Cortez de Monroy de jerarquía local y sección de 11.00m.	
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	SIN OBSERVACIÓN	┐
3	Hidrografía	Descripción de los ríos, arroyos y/o escurrimientos cuyos derechos de vía impacten en el predio.	
3.1	Ríos, Arroyos, otros	SIN OBSERVACIÓN	┐
3.2	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN	┐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	┐
4.2	Fallas	La salvaguarda de 50 metros de la falla Santa Elena influye en el predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	┐
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	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	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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. El predio se encuentra en una zona servida, sin embargo, para el giro propuesto de Habitacional Plurifamiliar, 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.	☒
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 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.	
8.1	Macroproyectos de Jerarquía Urbana	El predio se ubica dentro del Polígono de actuación del Plan Maestro San Felipe.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubica la Avenida Universidad, y División del norte, concentradores de actividad económica.	☐
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 Blas Cano de los Ríos y Calle Cortez de Monroy, ambas pavimentadas. Otras vías para su acceso son las calles Eugenio Ramírez Calderón y Antonio De Montes.	☐
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:	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Sección 350-350', calle Blas Cano de los Ríos de jerarquía primaria: 350 - 350'  C. BLAS CANO DE LOS RÍOS C. NICOLAS ESTRADA BOCANEGRA A AV. UNIVERSIDAD Sección 336A-336A', calle Antonio de Montes de jerarquía primaria: 336A - 336A'  C. ANTONIO DE MONTES AV. DIVISION DEL NORTE A C. ESCUDERO 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 (65), administración pública (7), servicios urbanos (2), de asistencia social (31), centro religioso (6), salud (7), guardería (18) y varios espacios de recreación y deporte (1). 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 3.8 km de distancia, desde la Av. George Washington, av. Antonio de Montes, División del Norte y Cortez de Monroy. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana como tiempo de respuesta máximo de 5 minutos, desde la Av. Prolongación Teófilo Borunda, Independencia, Deza y Ulloa hasta calle Blas Cano de los Ríos. Fuente: Google Maps, septiembre 2022.	┌

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		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 1613 unidades económicas. Fuente: INEGI (2022). DENE. 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; Rango de densidad, de 0 a 200 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 0 a 50 hab/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 1000 metros; Rango de densidad de 0 hasta 283 viv/ha, siendo predominantes también los rangos del 4 a 12 viv/ha, seguido por rangos entre 12 a 25 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	Se recomienda a la Dirección en caso de considerarlo pertinente, debido a la dinámica vial en la zona, se solicite el estudio de impacto vial conforme al Artículos 97, fracción II, 119 y 121 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☑
13.3	Estudio Urbano Ambiental	SIN OBSERVACIÓN	┐

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

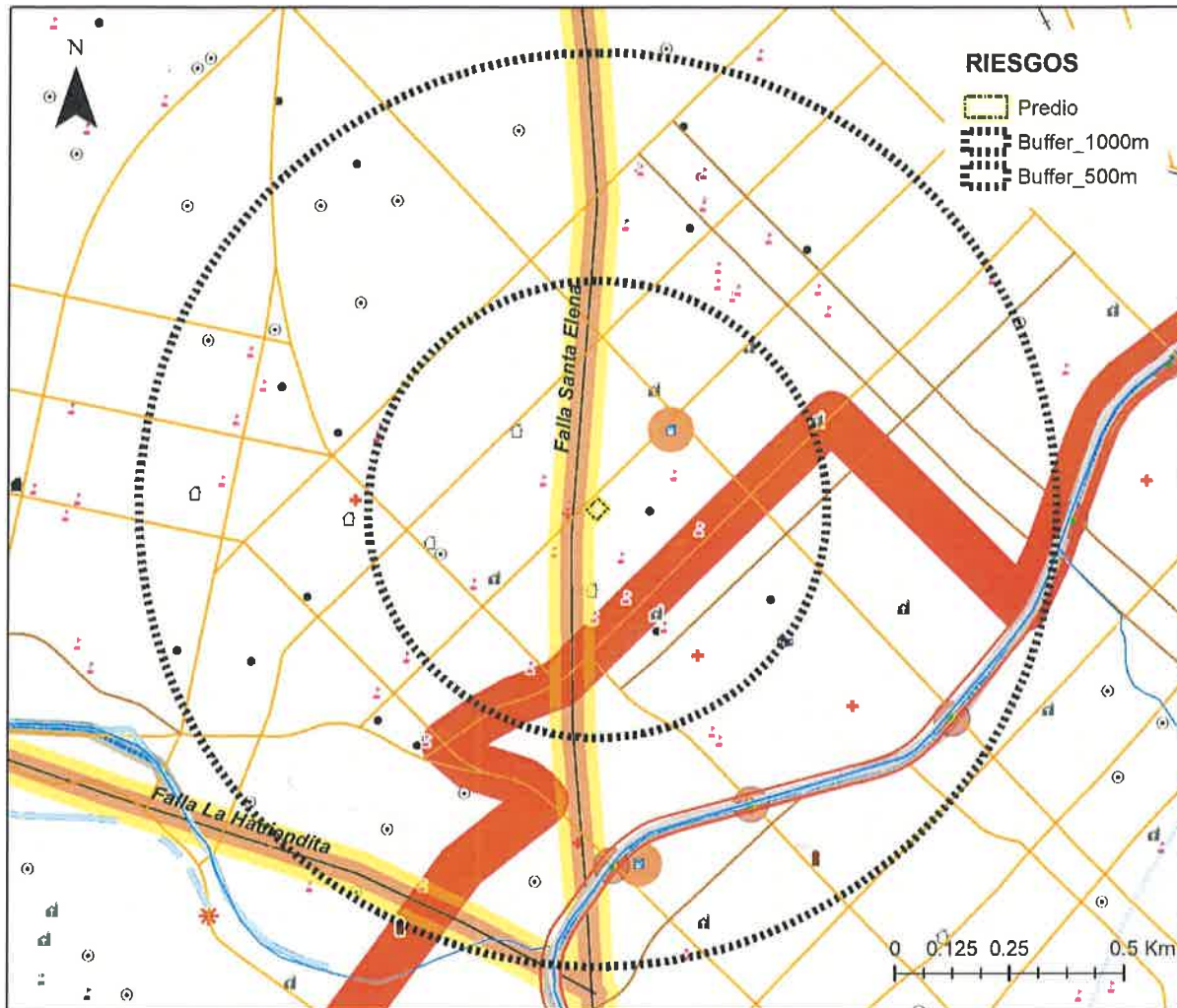
PPC - Nodos

- 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

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