

ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE**DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA****PRESENTE**DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍAChihuahua
capital de trabajo
y resultados

1316

06 ENE 2023
RECIBIDO
DIRECCIÓN CHIHUAHUA

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

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Mixto, 1 de Mayo 1629" sobre un predio con clave catastral **247-002-004**, en una superficie total de **183.51 m²**, ubicado en **Calle 1 de Mayo 1629, Colonia Tierra y Libertad**, 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. 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 se define como "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. Estarán** localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégica (ATE):

Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.

Compatibilidad

2. Dado que el giro no se establece en el estudio, **la compatibilidad quedará sujeta, en su caso, a lo establecido en la Tabla de compatibilidad de uso de suelo del PDU2040.**

Estudios

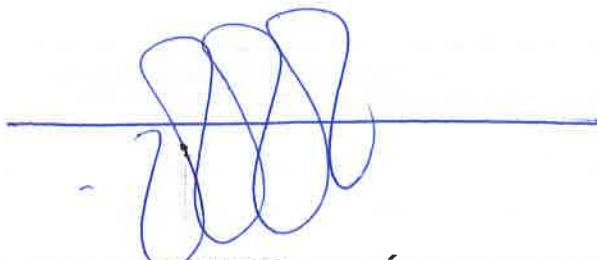
3. Por definición, el uso propuesto está condicionado a un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y Plan Maestro de Urbanización que garantice un bajo impacto ambiental y urbano, **conforme al PDU2040. Se recomienda a la Dirección considerar lo establecido en el artículo 75 del Reglamento de Desarrollo 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. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO
DIRECTOR DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL
DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

JAPS/jeel
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/830/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Mixto, 1 de Mayo 1629
Localización	Calle 1 de Mayo 1629, Colonia Tierra y Libertad
Clave catastral	247-002-004
Superficie	183.51 metros cuadrados
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	No especificado
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Sin antecedentes

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 estudio promueve la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 sexta actualización para el cambio de Uso del suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso M3 para el predio urbano en estudio. 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. 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. Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos. La propuesta se ubica dentro de un ATE, en el área de influencia de 5000 metros del Subcentro Norte. El predio se localiza en segunda manzana dentro del polígono de Ciudad	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Cercana. Sin embargo, no presenta proyecto específico, citando "Aún no se cuenta con proyectos que definan el programa arquitectónico" (pág. 113). Para el polígono de estudio y del cambio de uso de suelo solicitado de Mixto Intenso, es cambio es compatible según la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Uso Mixto.	
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al centro-norte de la ciudad, a 100 metros de Calle 16 de Septiembre y a 120 metros de Calle Ignacio Rodríguez. En su entorno inmediato de 500m de radio, se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando H45, en segundo término, se localiza el uso de equipamiento general, en menor dosificación el uso habitacional H35. Entorno a 1000m de radio, se localiza Periférico de la Juventud, a su vez, se encuentran usos principalmente habitacionales H45 y H35, equipamiento en general e industrial de bajo impacto, y en menor dosificación, comercio y servicios, recreación y deporte. Se identifica un predio de uso de suelo Mixto Moderado en el radio de 500 m sobre Calle 16 de Septiembre.	☐
1.3	Compatibilidad	Dado que el giro no se establece en el estudio, la compatibilidad quedará sujeta, en su caso, a lo establecido en la Tabla de compatibilidad de uso de suelo del PDU2040.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto para plantas superiores, pero, como se ha expuesto anteriormente, se menciona la intención de desarrollar vivienda a partir del segundo nivel. El promotor afirma en el apartado de Justificación (pág. 5), "hoy en día el inmueble ubicado en dicha dirección es ocupado por una vivienda familiar". Sin embargo, en visita de campo, se encontró la construcción en etapa de obra gris, deshabitada y de solo una planta. Con la información anexa y, al no presentar proyecto actual de distribución y uso en planta baja (solo se anexa plano catastral); ni de ampliación, es improbable dar factibilidad estructural de que la obra civil ya construida, pueda soportar al menos dos niveles superiores con las características propuestas.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		   Fuente: IMPLAN, imagen tomada el 26 de diciembre del 2022.   Imágenes anexas en Documento presentado por el promotor (pág. 113).	

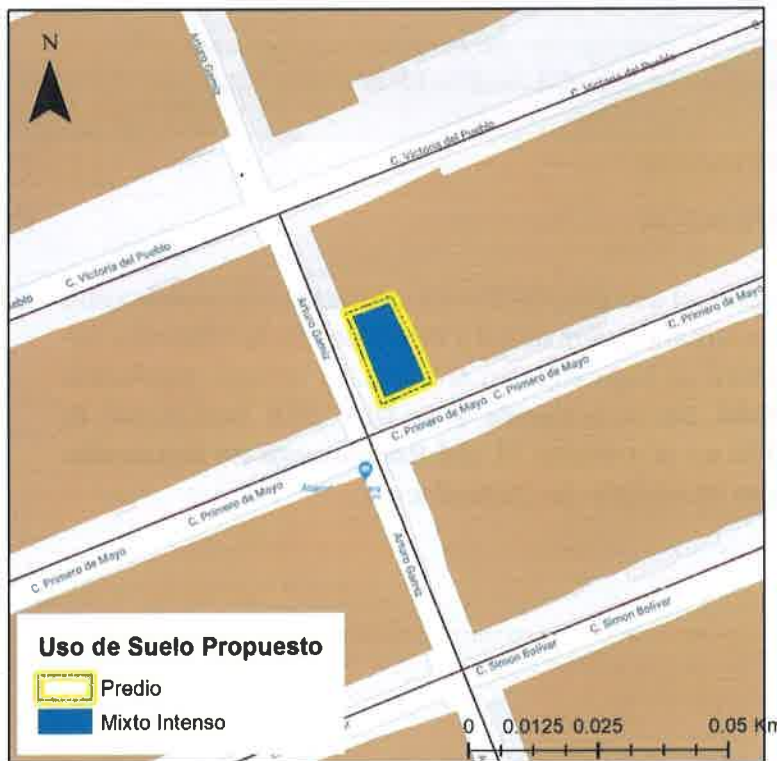
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
2	Topografía	Descripción de la superficie y relieve del predio.	
2.1	Curvas de nivel	SIN OBSERVACIÓN	☐
2.2	Relieve	SIN OBSERVACIÓN	☐
2.3	Pendientes	Se observan pendientes del 0 al 2%	☐
3	Hidrografía	Descripción de los ríos, arroyos y/o escurrimientos cuyos derechos de vía impacten en el predio.	
3.1	Ríos, Arroyos, otros	Se observa la trayectoria de los arroyos El Mimbres Sur y El Saucito en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	☐
3.2	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.3	Erosión	El predio se localiza en una zona de Riesgo por Erosión. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	☐
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 de los arroyos El Mimbres Sur y El Saucito en el área a 1000 metros del predio. 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 1000 metros, el Complejo Industrial El Saucito. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	☐
6.2	Servicios Urbanos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.3	Gasoducto	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.4	Disposición de Residuos	SIN OBSERVACIÓN	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
6.5	Tratamientos de Aguas Residuales	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.6	Gaseras	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.7	Gasolineras	Se localiza una gasolinera en el radio de estudio de 1000 metros. Fuente: Atlas 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 con número de contrato o138350, con clase de usuario de Casa Habitación. Presenta comprobante de cargo aplicado por concepto de aprobación y revisión de planos de vivienda con superficie de 102 m².	☐
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 con número de contrato o138350, con clase de usuario de Casa Habitación.	☐
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.	
8.1	Macroproyectos de Jerarquía Urbana	El predio se ubica dentro del área de influencia de 5000 metros del subcentro Norte. El predio se ubica dentro del área de aplicación de Ciudad Cercana, sin embargo, se localiza en segunda manzana de las Calles 16 de Septiembre e Ignacio Rodríguez.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se destaca la ubicación una zona industrial (Complejo industrial El Saucito), y un cementerio (La Colina), 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.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
9.3	Accesibilidad	Las principales vías de acceso al predio se dan por la vía primaria 16 de Septiembre a 100 metros al norte y la vía secundaria Ignacio Rodríguez a 120 metros al oeste. A su vez, se tiene acceso a la vía de primer orden Periférico de la Juventud, a una distancia de 850 metros hacia el oeste. Se observa que la calle colindante el predio, Arturo Gamiz, no cuenta con recubrimiento, encontrándose en estado de terracería.	☐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. El predio se localiza sobre calles fuera de la clasificación de la jerarquía vial.	☐
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 encontraron: equipamiento de educación (9 Jardines de Niños, 10 primarias, 3 centros de Educación Media), de asistencia social (1 centro atención múltiple, 4 casas de cuidado diario y 4 centros comunitarios), centros religiosos (5), una clínica, un cementerio y espacios de recreación y deporte (5). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018	☐
10.2	Ruta de Seguridad	La Estación No. 2 de Bomberos más cercana se localiza en Av. George Washington 202 a 9 minutos y 5.4 km. La Comandancia Norte más cercana se localiza en Av. Homero y entronque con Av. Cristóbal Colón a 8 minutos y 4.2 km. La Unidad de Emergencias de Cruz Roja más cercana se localiza en Av. Juan Escutia 1905 a 8 minutos y 3.6 km. Fuente: Google Maps, diciembre 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 716 unidades económicas, con un total de 11,788 personas ocupadas. Las actividades predominantes son: salones y clínicas de belleza y peluquerías (68), comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas (58), reparación mecánica en general de automóviles y camiones (30). El sector predominante es el de servicios 50%, comercio 38%, seguido por industria 12%. El índice de desarrollo económico es de 0.38, considerado un rango bajo.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		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 20,558 Distribución por sexo; 47.8% hombres y 52.2% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 400 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 101 a 200 hab/ha, seguido de los rangos entre 201 a 400 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 7,257. Rango de densidad de 4.01 hasta 282.85 viv/ha, siendo predominantes los rangos del 45.01 a 282.85 viv/ha, seguido por rangos entre 35.01 a 45.00 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	SIN OBSERVACIÓN	☐
13.3	Estudio Urbano Ambiental	Por definición, el uso propuesto está condicionado a un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y Plan Maestro de Urbanización que garantice un bajo impacto ambiental y urbano, conforme al PDU2040. Se recomienda a la Dirección considerar lo establecido en el 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