

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:

"Predio Magnolias" sobre un predio con clave catastral 405-127-031, en una superficie total de 2,212.86 m², ubicado en Calle Paseos de la Universidad S/N, Fracc. Bosques de San Pedro Etapa I, Lote 31 de la Manzana 27 Chihuahua, Chih., considerado como un 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 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 **consideradas** 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. Asimismo, estará condicionado a

Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos" **según el PDU2040.**

Compatibilidad

3. La propuesta no define un giro específico a desarrollar en el predio. **En todo caso la compatibilidad quedará CONDICIONADA a lo establecido en la Tabla de Compatibilidad de Uso de Suelo del PDU2040.**

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.

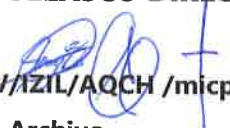
Sin otro particular.

ATENTAMENTE:



DRA. IREYLI ZULUAMY IRACHETA LARA

**SUBDIRECTORA DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO
DE CHIHUAHUA, EN AUSENCIA DEL DR. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ
VELASCO DIRECTOR DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL DEL
MUNICIPIO DE CHIHUAHUA**



CRHV/IZIL/AQCH /micp

C.C.P. Archivo

"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"

"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

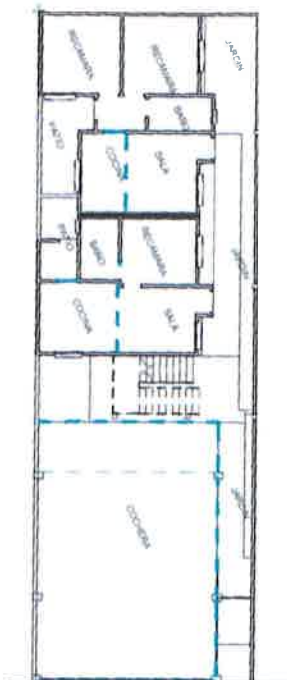
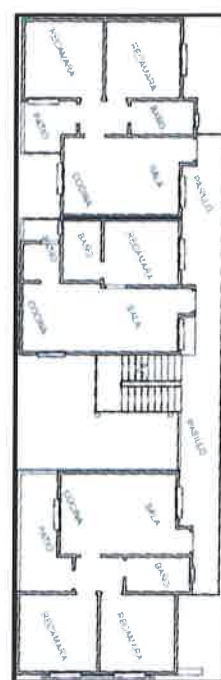
Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/099/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Aumento de densidad
Nombre del estudio	"Ignacio Ramírez 4605"
Localización	Calle Ignacio Ramírez Calzado No. 4605 de la Colonia Pacífico.
Clave catastral	058-028-011
Superficie	300.00 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H45
Usos de suelo propuesto	Habitacional H60+
Giro por establecer	Habitacional plurifamiliar
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Dictamen técnico IMPLAN PROCEDENTE modificaron H45 al uso H60+, oficio 024/2022 con fecha del 11 de enero del 2023.

Análisis desglosado

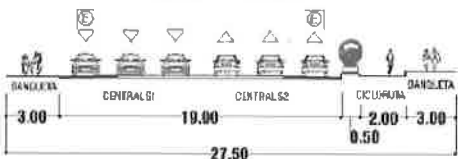
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	Modificación del uso Habitacional H45 a Habitacional H60+. El uso actual Habitacional, se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades", en este caso H45 permite de 36 a 45 vivi/ha", mientras que el uso propuesto, H60+ permite más de 60 viv/ha. Y aumento de densidad del H60+ del COS 0.65 a 0.80. <i>Esta es la propuesta que se agrega a la solicitud de modificación ingresada y ya dictaminada por el IMPLAN siendo PROCEDENTE la modificaron al uso de suelo H45 al uso H60+, oficio 024/2022 con fecha del 11 de enero del 2023.</i> Se analiza en la zona el Coeficiente de Ocupación de Suelo, ubicando Coeficientes similares al propuesto, por lo tanto, se considera viable la propuesta. ver mapa anexo.	☒

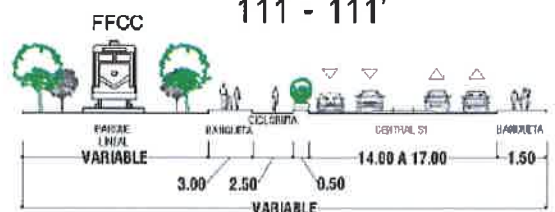
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado en la zona centro de la ciudad, aproximadamente a 500m del Centro Urbano, y dentro del radio de influencia de 5km de éste mismo, entre las vialidades Av. Ricardo Flores Magón y Vialidad CH-P. En su entorno inmediato de 500 y 1000m de radio se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando H35, H45 y Vivienda Densidad Alta (PPC), así como también usos mixtos, de Comercio y Servicios, usos Industriales de Bajo Impacto, Equipamiento General y Recreación y Deporte. Se identifican usos de suelo de Vivienda Densidad Alta y Habitacional H60 aledaños a la zona.	✓
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "Habitacional plurifamiliar" la compatibilidad con el uso Habitacional H60+ es PERMITIDA, conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.	✓
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	El predio actualmente se encuentra construido y con actividad de un negocio de lavandería y vivienda unifamiliar.  Fuente: Street View, Google Maps – Agosto 2021. El promotor presenta la siguiente propuesta arquitectónica, la cual consiste en "la construcción de 5 departamentos bajo el esquema de vivienda plurifamiliar" (p.p. 54, 62, 65, 66)".	✓

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido														
		Imagen 62. Propuesta de vivienda plurifamiliar, planta de baja Planta Baja  Planta Alta  Tabla 7. Espacios y áreas de departamentos. <table><tr><th colspan="2">Superficie de departamentos</th></tr><tr><th>Espacios</th><th>Superficie</th></tr><tr><td>Superficie terreno</td><td>300.00</td></tr><tr><td>Superficie planta alta</td><td>206.72</td></tr><tr><td>Superficie planta baja</td><td>114.62</td></tr><tr><td>Superficie estacionamiento</td><td>70.35</td></tr><tr><td>Superficie total construcción</td><td>391.69</td></tr></table> Fuente: elaboración con datos de proporcionados por el promotor. Diciembre 2022. Imagen 61. Propuesta de vivienda plurifamiliar, fachada principal.  Fuente: Información del promotor. Diciembre 2022.	Superficie de departamentos		Espacios	Superficie	Superficie terreno	300.00	Superficie planta alta	206.72	Superficie planta baja	114.62	Superficie estacionamiento	70.35	Superficie total construcción	391.69	
Superficie de departamentos																	
Espacios	Superficie																
Superficie terreno	300.00																
Superficie planta alta	206.72																
Superficie planta baja	114.62																
Superficie estacionamiento	70.35																
Superficie total construcción	391.69																

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 2 al 5%.	☒
3	Hidrografía	Descripción de los ríos, arroyos y/o escurrimientos cuyos derechos de vía impacten en el predio.	
3.1	Ríos, Arroyos, otros	En el área de estudio de 500m, se observa la trayectoria del Arroyo La Canoa, a una distancia aproximada de 160m del predio en estudio, mientras que en el contexto a 1000 metros se encuentra el Arroyo El Chamizal. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
3.2	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	Se observa el paso de la Falla El Rejón y Falla Santa Elena en el entorno menor a 500 metros del predio en estudio. Fuente: Altas 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	A una distancia menor a los 1000 metros del predio, se ubican 4 puntos de Estructura hidráulica con capacidad insuficiente (> 100%), 3 sobre el Arroyo La Canoa y 1 sobre el Arroyo El Chamizal. Así también se observan 2 puntos de estructura al límite de su capacidad (85 – 100%), ubicados 1 sobre el Arroyo La Canoa y 1 sobre el Arroyo el Chamizal. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
5.2	Escurreimientos	Ambos Arroyos La Cona y El Chamizal se encuentran en la mayoría de su trayectoria como Cauce sin Revestir, únicamente canalizados sobre pequeños tramos interrumpidos. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
5.3	Riesgo Identificados	Se observan un punto de Riesgo de Alto Identificado, en el área de 1000 metros del predio, sobre la Vialidad Ch-P y el Arroyo El Chamizal, así como también un Riesgo Medio por Inundación identificado sobre el Arroyo La Canoa al sur del predio. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒

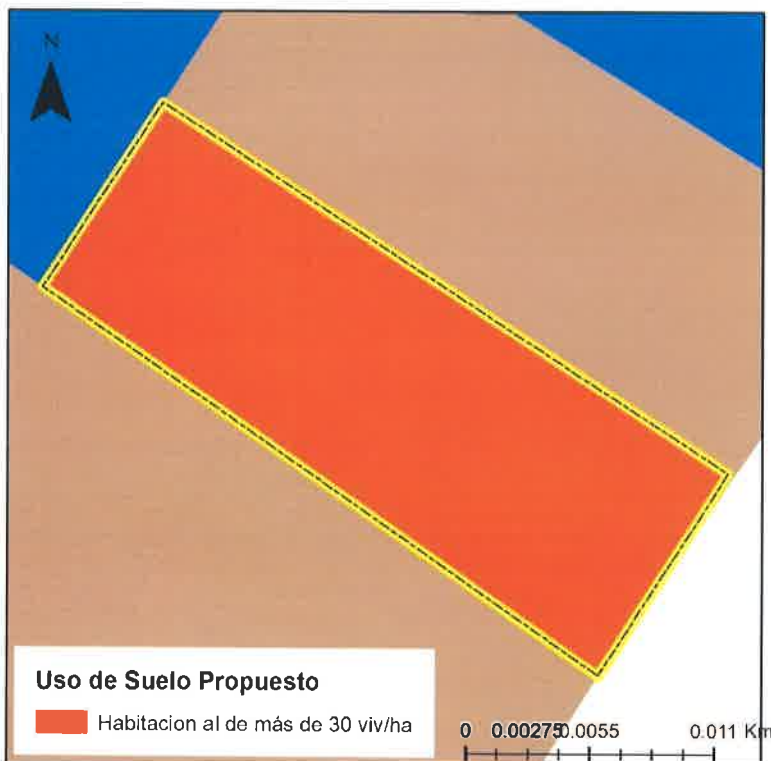
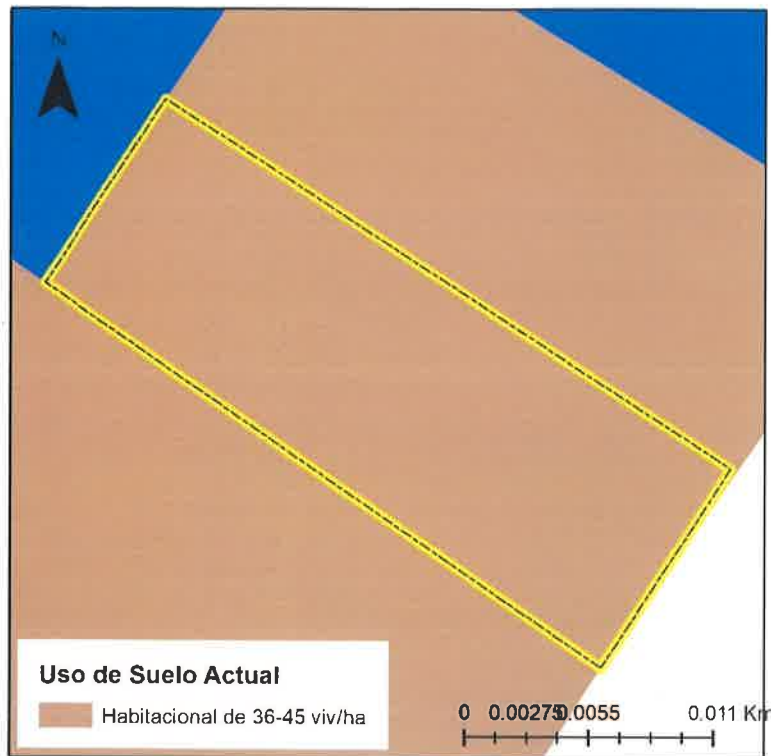
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	A una distancia aproximada de 170m del predio en estudio, se observa la presencia de un taller mecánico (pintura), ubicado sobre la Calle 20 de Noviembre entre 44 y 42. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
6.2	Servicios Urbanos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.3	Gasoducto	Se observa el paso de la Línea de Distribución del Gasoducto a una distancia menor a los 500 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
6.4	Disposición de Residuos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.5	Tratamientos de Aguas Residuales	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.6	Gaseras	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.7	Gasolineras	En el área de estudio de 1000 metros, se observa la presencia de 4 estaciones de servicio, la más cercana correspondiente a Servicio Vialidad, S.A. de C.V. se ubica a una distancia de 180m del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
6.8	Manejo de Materiales Peligrosos	En el área de 500 metros del predio se observa la presencia de 1 Estación de Servicio correspondiente a Auto Servicios Turísticos, S.A. de C.V., ubicada sobre el Blvd. José Fuentes Mares y Av. Independencia. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
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 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. El promotor 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. El promotor no presenta contrato del servicio.	☒
7.4	Gas Natural	El predio cuenta con cobertura de gas natural.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 5km Centro Urbano, a una distancia aproximada de 500m de éste mismo.	☒
8.2	Concentradores de Actividad Económica	El predio se encuentra cercano a varios corredores comerciales importantes en la ciudad, como lo son la Av. Ricardo Flores Magón, la Av. 20 de Noviembre y C. 46. Así mismo en el área de influencia a 1000m se ubican importantes concentradores de actividad como lo son el Hospital Militar, 23 Batallón de Infantería, Alsuper, Universidad Regional del Norte (URN), LA Estación Chihuahua del Tren Chepe Express, así como varias instalaciones educativas, religiosas, de salud y asistencia social, 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 las Vialidades Primarias, Av. Ricardo Flores Magón, Vialidad Ch-P, o Av. 20 de Noviembre, las cuales se interceptan con la vialidad Primaria C. 46, integrándose con la vialidad local C. Ignacio Ramírez Calzado y acceder al predio. Se observa que todas las calles de acceso al predio cuentan con pavimento.	☒
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. De acuerdo con la red vial de la ciudad, la sección vial de la calle de acceso al predio mencionada es aproximadamente de: 16 metros el ancho de sección, con 13.3m de arroyo de calle y 2.7m de banqueta. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: 269' - 269'  AV. RICARDO FLORES MAGÓN AV. SILVESTRE TERRAZAS ENRIQUEZ A AV. 20 DE NOVIEMBRE	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		111 - 111'  VIALIDAD CH-P C. 120 A AV. CARLOS PACHECO VILLALOBOS 140 - 140'  AV. 20 DE NOVIEMBRE C. 64 A AV. RICARDO FLORES MAGON 16 - 16'  C. 46 AV. RICARDO FLORES MAGON A C. CAYETANO JUSTINIANI RUIZ 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 (40 instalaciones de educación básica, media y superior), de servicios urbanos (4 gasolineras y 1 estación de bomberos), de asistencia social (2 centro comunitario, 3 casa de cuidado diario, 3 casa hogar para menores, 5 grupos vulnerables, 3 atención de enfermedades, 1 asilo y 3 guarderías), de cultura (3 bibliotecas), salud (2 hospitales y 1 centro de salud), centro religioso (6) y varios espacios de recreación y deporte (38). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	☒
10.2	Ruta de Seguridad	SIN OBSERVACIÓN.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 752 unidades económicas, con un total de 3,733 personas ocupadas. Las actividades predominantes son reparación mecánica en general de automóviles y camiones, comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas, y salones y clínicas de belleza y peluquerías. El sector predominante es el de servicios 55%, seguido por comercio 33% e industria 12%. El índice de desarrollo económico es de 0.4, 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 14,387. Distribución por sexo; 47.8% hombres y 52.2% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 294 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 50 a 100 hab/ha, seguido de los rangos entre 101 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 6,015. Rango de densidad de 0 hasta 106 viv/ha, siendo predominantes también los rangos del 45 a 282 viv/ha, seguido por el rango de entre 35 y 12 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	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 Artículo 97, fracción II 119 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano	☒
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

- 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

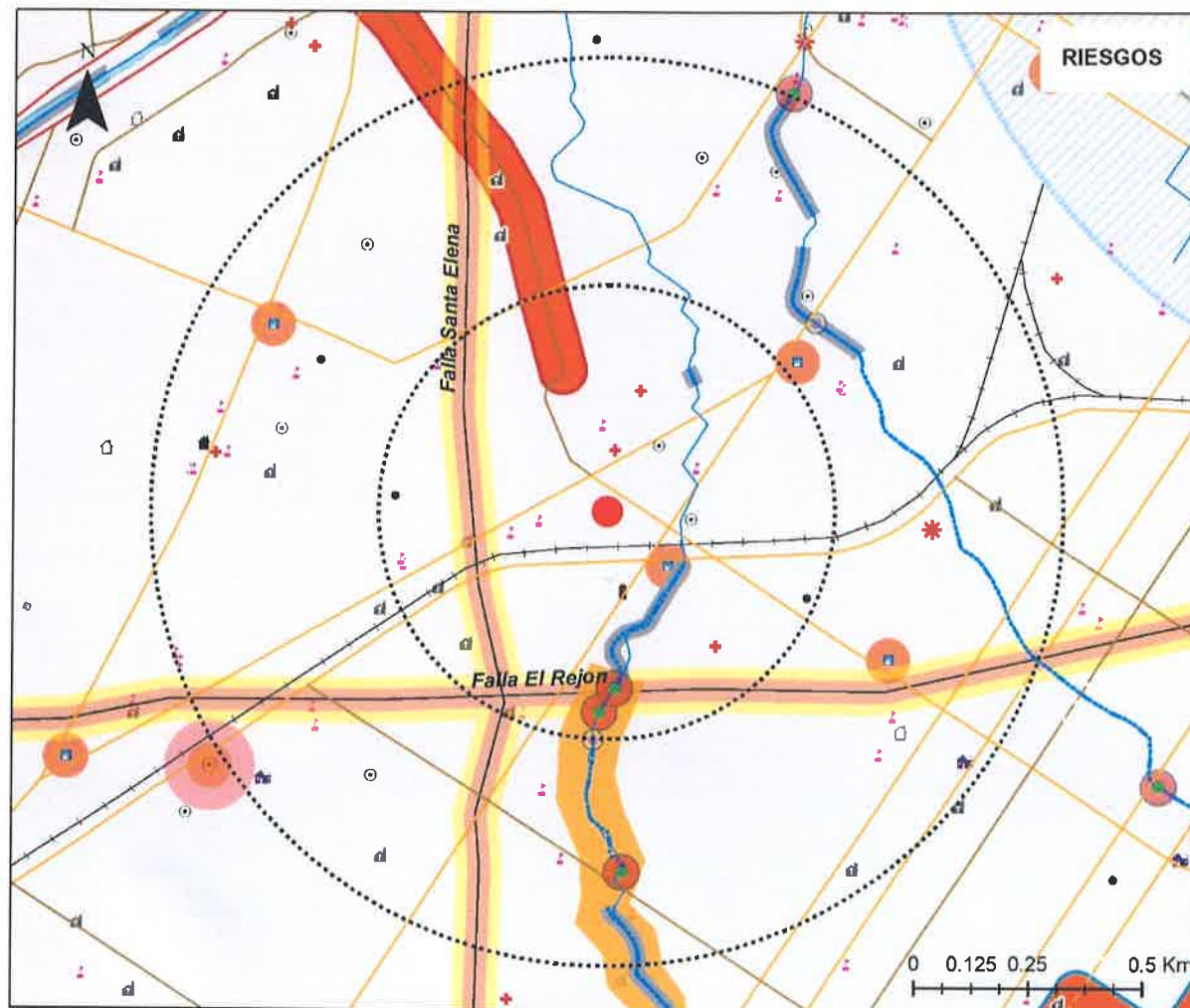
— Secundaria

- - Secundaria Propuesta

Analisis de densidad



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