

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 Paseos" sobre un predio con clave catastral **343-047-040**, en una superficie total de **211.878 m²**, ubicado en **calle Paseos de las Facultades esquina con calle Paseos de Delicias S/N, del Fraccionamiento Residencial Paseos de Chihuahua**, 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 H35** 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.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

1. Modificación del uso de Habitacional H35 a Habitacional H60. El uso actual Habitacional, por su definición en PDU2040, se define para "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H35 permite de 26 a 35 viv/ha", mientras que el uso propuesto, Habitacional H60+ permite más de 60 viv/ha.

Compatibilidad

2. Para el giro y uso propuesto, "habitacional plurifamiliar" **la compatibilidad con el uso Habitacional H60+ es PERMITIDA; referente a lo establecido en la Tabla de Compatibilidad de los Usos de Suelo del PDU2040.**

Estudios

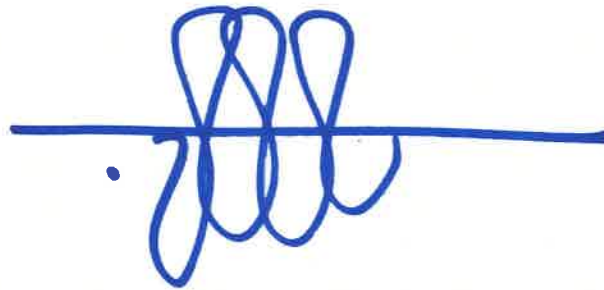
3. Considerando el giro propuesto "habitacional plurifamiliar", se recomienda a la Dirección en caso de considerarlo pertinente solicitar al promotor un estudio de Impacto Vial conforme al **Artículo 77, Fracción V, del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua**.

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/590/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Predio Paseos
Localización	Calle Paseos de Delicias esquina calle Paseos de las Facultades. Col Paseos de Chihuahua.
Clave catastral	343-047-040
Superficie	211.87 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H35
Usos de suelo propuesto	Habitacional H60+
Giro por establecer	Habitacional plurifamiliar
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso

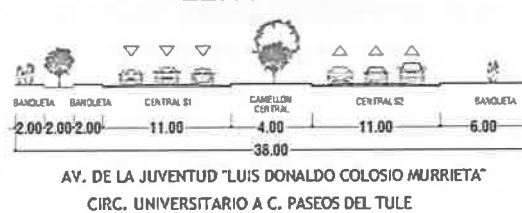
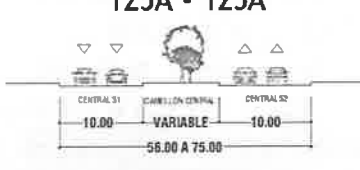
Análisis desglosado

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 de Habitacional H35 a Habitacional H60+. El uso actual Habitacional, por su definición en PDU2040, se define para "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H35 permite de 26 a 35 viv/ha", mientras que el uso propuesto, Habitacional H60+ permite más de 60 viv/ha.	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al noroeste de la ciudad, cercano a la Av. Cristóbal Colón Fontanarrosa, en su entorno inmediato de 500 m de radio se ubican principalmente usos de suelo a mayor escala Recreación y Deporte, Habitacional H35, Comercio y Servicios. Mientras que a menor escala se ubica Industria Bajo Impacto, Mixto Intenso, Equipamiento General y Habitacional H60 siendo este el de menor presencia en la zona. En un entorno de 1000 m, se ubican principalmente usos de suelo a mayor escala Recreación y Deporte, seguido por el uso Habitacional H35, Comercio y Servicios, Industria Bajo Impacto. Mientras que, a menor escala, se ubica Habitacional H45, Mixto Intenso, Equipamiento General y Habitacional H60, siendo este el de menor presencia en la zona. No existe presencia de usos destinados al Habitacional H60+ dentro de la zona de estudio.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "habitacional plurifamiliar" la compatibilidad con el uso Habitacional H60+ es PERMITIDA; referente a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo. Fuente: Carta síntesis PDU 2040 sexta actualización.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto arquitectónico en el estudio planteado.	☐
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 18% Fuente: IMPLAN Chihuahua, restitución planimétrica 2020.	☒
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 El Picacho en el área de influencia de 500 m y el arroyo El Picacho y Los Nogales en el área de influencia de 1000 m. Fuente: Atlas de Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
3.2	Escurreimientos	Existe presencia de escurrimientos dentro del área de influencia de 500 y 1000 m. Fuente: Atlas de Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.3	Erosión	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.4	Riesgo Alto	SIN OBSERVACIÓN	☐
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	Existe la presencia de 15 elementos de estructura hidráulica.	☒
5.2	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	SIN OBSERVACIÓN	☐
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
6.1	Zona Industrial	Se observa en su entorno inmediato de 500 y 1000 m, el Complejo Industrial Chihuahua. Fuente: Atlas de Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
6.2	Servicios Urbanos	Se observa en su entorno inmediato de 500 y 1000 m, la presencia de seis guarderías, dos primarias, una secundaria, dos de nivel profesional, un templo religioso y diecisiete espacios recreativos. Fuente: Atlas de Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
6.3	Gasoducto	Se identifica una línea de transporte de gas, esta y su respectiva salvaguarda atraviesa el área de influencia de 1000 m, el predio de estudio no es afectado directamente. 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	Se identifica la presencia de una gasolinera en el área de influencia de 500m y dos más en el área de influencia de 1000 m. Fuente: Atlas de Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
6.8	Manejo de Materiales Peligrosos	Se identifica que en la Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa y en la Av. Los Nogales, son vialidades con transporte de materiales peligrosos debido a que en la Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa existe el Complejo Industrial Chihuahua. 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. No presenta contrato del servicio. Fuente: Inventario de Infraestructura IMPLAN 2018	☐
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. Fuente: Inventario de Infraestructura IMPLAN 2018	☐
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.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		No presenta contrato del servicio. Fuente: Inventario de Infraestructura IMPLAN 2018	
7.4	Gas Natural	El predio cuenta con cobertura de gas natural. Fuente: Inventario de Infraestructura IMPLAN 2018	┐
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 subcentro Norte. Fuente: Inventario de Configuración Urbana IMPLAN 2018	┐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000 m se ubican al menos un preescolar, dos primarias, una secundaria, dos de nivel profesional, seis guarderías, tres gasolineras, dos casas de cuidado, un velatorio, uno de comunicaciones, una biblioteca, uno de hospedaje, uno de salud, 26 de alimentos y bebidas y una zona industrial, considerados importantes concentradores de actividades y economía. Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018	┐
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 periférico de la Juventud, integrándose a menos de 50 metros con la calle Paseos de la Universidad para interceptarse con la calle Paseos de las Facultades y acceder al predio baldío.	┐
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 15 y 20 metros. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes:	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		227A - 227A'  125A - 125A'  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 m se ubican al menos un preescolar, dos primarias, una secundaria, dos de nivel profesional, seis guarderías, tres gasolineras, dos casas de cuidado, un velatorio, uno de comunicaciones, una biblioteca, uno de hospedaje, uno de salud, 26 de alimentos y bebidas y una zona industrial, considerados importantes concentradores de actividades y economía. Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018	┐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 3 de Bomberos y Comandancia Norte, toma un tiempo máximo de respuesta de 4 minutos, a 2.9 km de distancia, desde la Av. Homero la calle Paseos de la Universidad y Paseos de las Facultades. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Jardines de Areco como tiempo de respuesta máximo de 2 minutos, en 160 m, con una ruta desde la calle Paseos de Delicias. Fuente: Google Maps septiembre 2022	┐
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 437 unidades económicas, con un total de 10,984 personas ocupadas. Fuente: INEGI, DENE, mayo 2022.	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 m; Población total de 9,482. Distribución por sexo; 47.58% hombres y 52.32% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 280 hab/ha. Siendo la densidad mas predominante en la zona la de 35 hab/ha. Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020.	┐
12.2	Densidad de Vivienda	Se observa en un radio de influencia a 1000 m; Población total de 3,396 Rango de densidad, de 0 a 80 viv/ha. Fuente: INEGI, 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	SIN OBSERVACIÓN	┐
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