

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

RECIBIDO
19 MAYO 2023 10:30
DIRECCIÓN CHIHUAHUA

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

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Lote 29, manzana XLVII, Paseos de Chihuahua, etapa II" sobre un predio con clave catastral **343-047-029**, en una superficie total de **306.74 m²**, ubicado en **Paseo de San Carlos esquina con Paseos de la Universidad, del fraccionamiento Paseos de Chihuahua, etapa II**, 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 **Mixto Intenso**.

Un aumento de densidad del uso de suelo **Mixto Intenso** proponiendo, **aumento del coeficiente de utilización CUS de 3 a 5** respectivamente.

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 H35 permite de 26 a 35 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 " **...se ubica en un Área de Atención Prioritaria (ATE), en el Subcentro Norte... estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de**

fraccionamientos o conjuntos urbanos". El uso propuesto presenta un CUS de 3.0, aumentándolo a 5.0, según la **Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Habitacional Plurifamiliar del PDU2040.**

Compatibilidad

2. Para el giro y uso propuesto, "vivienda plurifamiliar" **la compatibilidad con el uso Mixto Intenso es PERMITIDA;** Sin embargo, para el uso comercial el giro no se establece dentro del estudio, por lo cual, **la compatibilidad quedará sujeta, en su caso, a lo establecido en la tabla de compatibilidad de uso de suelo del PDU 2040.**

Como la propuesta es un cambio a uso Mixto intenso está condicionado a un 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), **conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

Estudios

3. Considerando que en la definición del uso de suelo Mixto Intenso, se establece que este uso estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, **conforme al 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:



DR. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO
DIRECTOR DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL
DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

CRHV/IZIL/AQCH /raaa

C.C.P. Archivo

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

"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Edificio Eloy S. Vallina Lagüera, Calle Victoria No. 14, Sexto piso, Col. Centro, C.P. 31000, Chihuahua, Chih., México
Conmutador 072 Ext. 5712 Teléfono 614 200 48 20 www.implanchihuahua.org

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/260/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo y aumento de densidad
Nombre del estudio	Lote 29, Manzana XLVII, Paseos de Chihuahua Etapa II
Localización	Lote 29, Manzana XLVII, calle Paseos de San Carlos y Paseos de la Universidad, del fraccionamiento Paseos de Chihuahua, Etapa II, Chihuahua
Clave catastral	343-047-029
Superficie	306.74 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H35 Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Mixto Intenso Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Uso especulativo
Tipo de ingreso y antecedentes	Ninguno

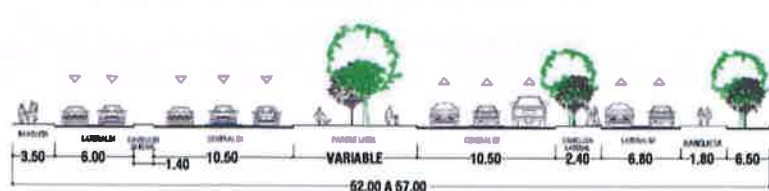
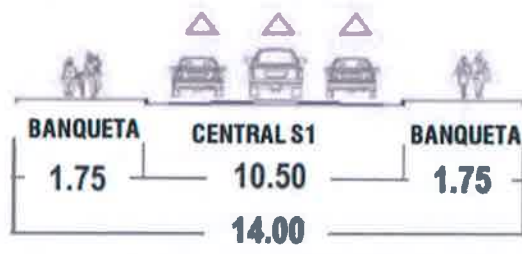
Análisis desglosado

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	El uso actual Habitacional, se define en el PDU2040 como "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, 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 " ...se ubica en un Área de Atención Prioritaria (ATE), en el Subcentro Norte... estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos". El uso propuesto presenta un CUS de 3.0, aumentándolo a 5.0, según la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Habitacional Plurifamiliar del PDU2040.	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al norte de la ciudad, cercano a la Avenida Tecnológico y Vialidad Los Nogales, en su entorno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente: Industria de bajo impacto, Comercio y Servicios, Equipamiento, Habitacionales H35 y H45,	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Recreación y deporte, Habitacional H60 y en menor medida Mixto Intenso.	
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "vivienda plurifamiliar" la compatibilidad con el uso Mixto Intenso es PERMITIDA; Sin embargo, para el uso comercial el giro no se establece dentro del estudio, por lo cual, la compatibilidad quedará sujeta, en su caso, a lo establecido en la tabla de compatibilidad de uso de suelo del PDU 2040. Como la propuesta es un cambio a uso Mixto intenso está condicionado a un 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), conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto.	☒
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 12%	☐
3	Hidrografía	Descripción de los ríos, arroyos y/o escurrimientos cuyos derechos de vía impacten en el predio.	
3.1	Ríos, Arroyos, otros	Al sur poniente se observa la trayectoria del arroyo El Picacho en el área de 500 y 1000 metros del predio, con tres afluentes y al norte en el límite del área de 1000 se ubica el arroyo Los Nogales. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
3.2	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	SIN OBSERVACIÓN	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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	Escurremientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	Al sur poniente se observa la trayectoria del arroyo El Picacho en el área de 500 y 1000 metros del predio, con tres afluentes y al norte en el límite del área de 1000 se ubica el arroyo Los Nogales. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	Se observa en su entorno inmediato de 500 y 1000 metros, el Complejo Industrial Chihuahua. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
6.2	Servicios Urbanos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.3	Gasoducto	Se observa el paso de un gasoducto en el área de influencia de 1000m en la parte sur oriente. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☒
6.4	Disposición de Residuos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.5	Tratamientos de Aguas Residuales	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.6	Gaseras	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.7	Gasolineras	Una gasolinera se ubica oriente, en el área de 500m, y en el área de 1000 m, una al norte y otra al norponiente del predio	☐
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%. No presenta contrato del servicio.	☐

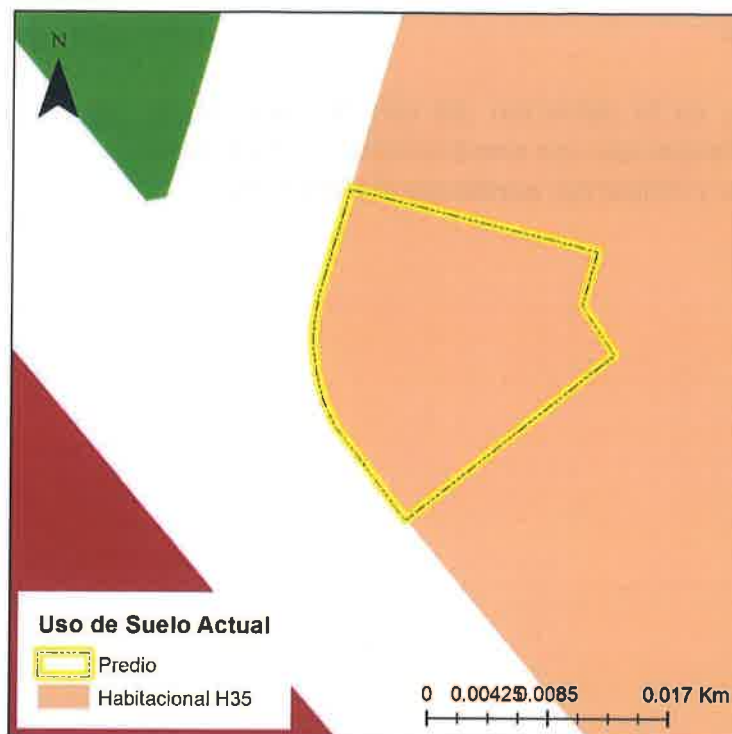
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Art. 119 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1000 metros 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 si tiene cobertura de gas natural a pie de calle.	☐
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.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican al menos 5 escuelas, 1 centro de culto, 15 espacios recreativos y una zona industrial, 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	El acceso principal al predio se da por la Avenida Tecnológico para retomar el Circuito Universitario al este, que es la extensión de la Vialidad los Nogales, para incorporándose al sur a la Avenida Paseos de la Universidad y, cruzando el Paseo de las Facultades, y en la esquina con Paseos de San Carlos, se llega al predio.	☐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. El promotor no presenta secciones de las calles locales donde se ubica el predio. Las secciones viales de estas principales vías de acceso al predio son la siguientes: C. Paseos de la Universidad: Ancho de sección de 12.00m; 10.00m de arroyo de calle y 2.00m de banquetas. C. Paseos de San Carlos: Ancho de sección de 12.00m; 8.00m de arroyo de calle y 4.00m de banquetas.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		 62.00 A 67.00 Av. Los Nogales a Av. Homero. Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.  C. Paseos de Santa Barbara a Paseo de las Facultades Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.	
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), de asistencia social (0) centro comunitario (0), casa de cuidado diario (0) guarderías (0), centro religioso (1) y varios espacios de recreación y deporte (15), 1 centro de salud. 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 2.8 km de distancia, desde la Av. Homero la Avenida Paseos de la Universidad. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona Norte como tiempo de respuesta máximo de 3 minutos, en 1.2 km, con una ruta desde la calle Paseos de Arareco,	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		siguiendo por Paseos de Médanos para llegar a la Av. Tecnológico, llegar a la Avenida Miguel de Cervantes Saavedra, hasta interceptar la Avenida Paseos de la Universidad. Fuente: Google Maps, febrero de 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 397 unidades económicas, con un total de 19,032 personas ocupadas. Las actividades predominantes son Banca múltiple, salones y clínicas de belleza y peluquerías y restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida. El sector predominante es el de unidades económicas 63 %, personal ocupado 69 %. El índice de desarrollo económico es de 0.46, considerado un rango bajo. 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 7,917 Distribución por sexo; 47.7% hombres y 52.3% 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 51 a 100 hab/ha, de 201 a 400 hab/ha. y finalmente de 0 a 50 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 2,852. Rango de densidad de 0 hasta 282.85 viv/ha, siendo predominantes también los rangos del 45.01 a 282.85 viv/ha, seguido por rangos entre 12 y 25 viv/ha, de 35.01 a 45 hab/ha, y de 4.01 a 12 hab/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	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
13.2	Estudio de Impacto Vial	SIN OBSERVACIÓN	
13.3	Estudio Urbano Ambiental	Considerando que en la definición del uso de suelo Mixto Intenso, se establece que este uso estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, conforme al PDU2040.	

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



Análisis de Densidad



En la página 54 del estudio del Lote 29, manzana XLVII, Paseos de Chihuahua, Etapa II, dice que “presenta una descripción general de 5 casos identificados dentro de un rango de 500 metros” con uso de suelo Mixto Intenso. Sin embargo, en el documento no se observan dicha imagen ni la tabla 3 referenciada y por otro lado, según la restitución de fecha 2020, en la zona no se observan lotes con un CUS similar al que se solicita, no obstante indicar PDU 2040, sexta actualización y en el área de 1000 m, uso de suelo Mixto Intenso hacia la parte oriente del predio.