

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

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍA



Chihuahua
Municipio

RESPUESTA A SOLICITUD DE DICTAMEN TÉCNICO

PARA LA MODIFICACIÓN AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN

POBLACIÓN

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

RECIBIDO
01.08
04 ABR. 2023
FPM.
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Predio lote 7, Manzana 111. Col. Aeropuerto” sobre un predio con clave catastral 259-003-007, en una superficie total de 1,257.00 m², ubicado en Calle 71, esquina con calle 25, Colonia Aeropuerto (antes Concordia), 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 **Mixto Suburbano** al uso de suelo **Habitacional H35**.

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 **Mixto Suburbano**, se define en el PDU2040 como “zona con gran diversidad de usos en donde predomina la actividad microindustrial, los talleres de oficios y de almacenamiento en conjunto con el uso habitacional con densidad variable entre 25 a 45 viv/ha y corredores de usos comerciales y de servicios. Estarán localizados en áreas actualmente identificadas como zona de granjas suburbanas. Asimismo, estará condicionado a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo para garantizar que en cada caso sus diversos impactos sean absorbidos en el interior del predio para hacer”, mientras que el uso propuesto, **Habitacional** comprende “zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso **H35** permite de 26 a 35 viv/ha”.

Compatibilidad

2. Para el giro y uso propuesto, "Habitacional Unifamiliar" **la compatibilidad con el uso Habitacional H35 es PERMITIDA, conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

Infraestructura

3. El predio no cuenta con los servicios básicos de infraestructura, por tanto, **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

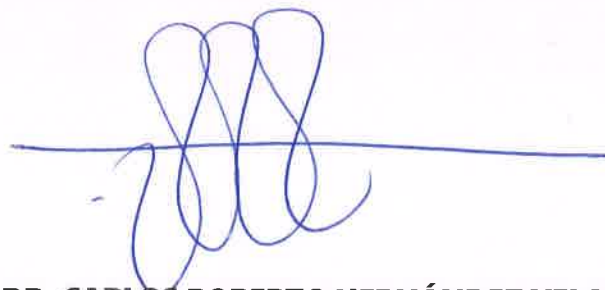
4. Se recomienda a la Dirección, en caso de considerarlo pertinente, debido a la dinámica vial de la zona, se solicite el estudio de impacto vial, **conforme al Artículo 97, fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

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/IZIL/AQCH /agcg
C.C.P. Archivo

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

"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

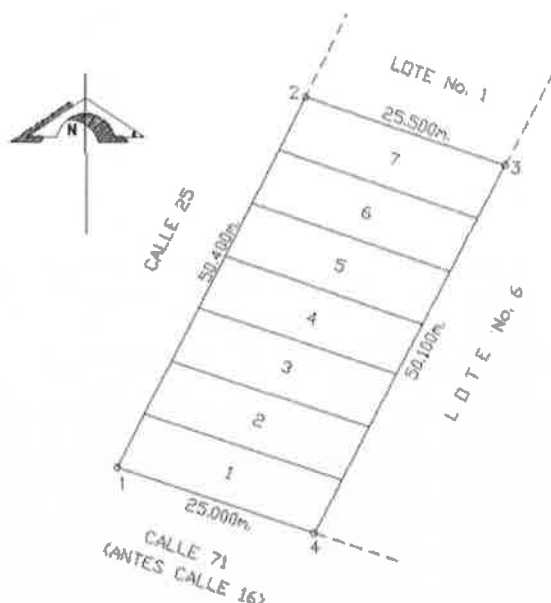
ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

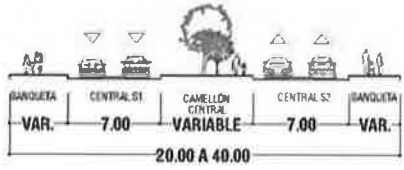
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/186/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Predio Lote 7, Manzana 111, Col. Aeropuerto
Localización	Calle 71 esquina con calle 25, de la Colonia Aeropuerto (antes Concordia).
Clave catastral	259-003-007
Superficie	1,257 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Mixto Suburbano
Usos de suelo propuesto	Habitacional H35
Giro por establecer	Habitacional Unifamiliar
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso

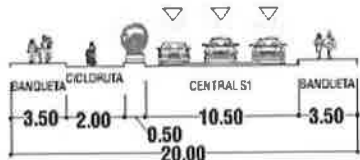
Análisis desglosado

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	El uso actual Mixto Suburbano , se define en el PDU2040 como "zona con gran diversidad de usos en donde predomina la actividad microindustrial, los talleres de oficios y de almacenamiento en conjunto con el uso habitacional con densidad variable entre 25 a 45 viv/ha y corredores de usos comerciales y de servicios. Estarán localizados en áreas actualmente identificadas como zona de granjas suburbanas. Asimismo, estará condicionado a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo para garantizar que en cada caso sus diversos impactos sean absorbidos en el interior del predio para hacer", mientras que el uso propuesto, Habitacional comprende "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H35 permite de 26 a 35 viv/ha".	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al oriente de la ciudad, cercano al Perif. Vicente Lombardo Toledano, en su entorno a 1000 metros de radio, se ubican usos mixto, suburbano e intenso, también usos comerciales, habitacionales de densidad H60, y muy escaso suelo con uso industrial. No se identifican usos de suelo Habitacionales de densidad H35 aledaños a la zona, a 500 y 600 metros del predio en estudio, se encuentran 2 predios con uso de suelo H45.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "Habitacional Unifamiliar" la compatibilidad con el uso Habitacional H35 es PERMITIDA, conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto. El promotor pretende subdividir en siete lotes de 7.15 metros de frente x 25 metros de fondo para cada uno, es decir, lotes de 179m² en promedio (p. 100), para construcción de vivienda unifamiliar, con frente a la Calle 25.  <i>Figura 123- Propuesta de Anteproyecto para subdivisión del predio.</i>	☒
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	SIN OBSERVACIÓN	☐
3.2	Escurrimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	SIN OBSERVACIÓN	☐

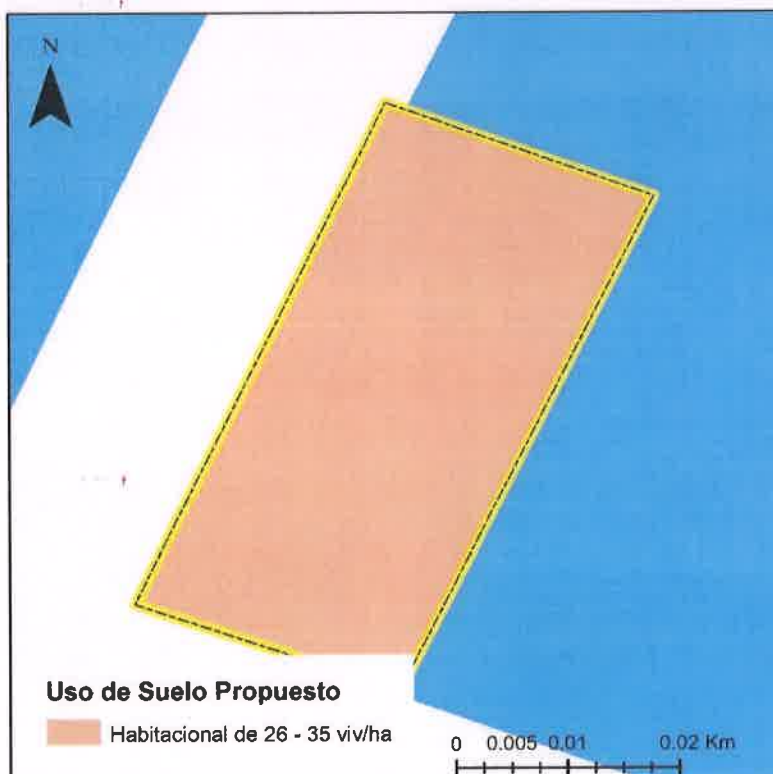
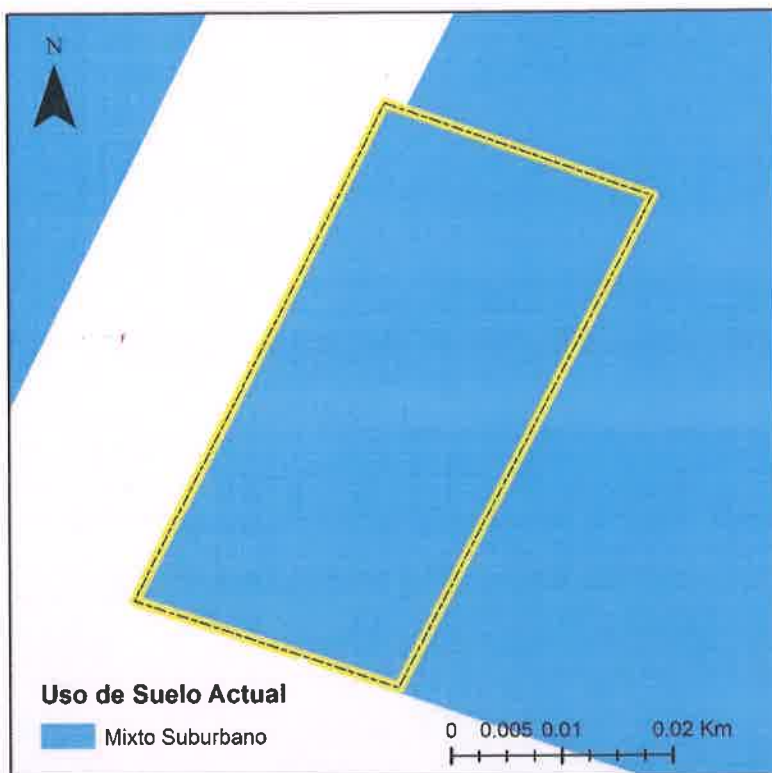
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
4.3	Erosión	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.4	Riesgo Alto	SIN OBSERVACIÓN	☐
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.2	Escurremientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	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	Se observa la presencia de la línea de transporte y de distribución en el área de 1000 metros del predio. Fuente: Altas 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	Se observa la presencia de una gasera ubicada en Blvd. Juan Pablo II y Perif. Vicente Lombardo Toledano. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☒
6.7	Gasolineras	Se observa la presencia de una estación de servicio ubicada en Blvd. Juan Pablo II y Perif. Vicente Lombardo Toledano. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☒
6.8	Manejo de Materiales Peligrosos	A una distancia aproximada de 265 metros del predio se ubica el Perif. Vicente Lombardo Toledano, considerado como vialidad De Primer Orden, sobre el cual es una vía de Transporte de Materiales Peligrosos. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☒
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 60-100%. El predio cuenta con el servicio. El promotor no presenta contrato de servicio.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 80-100%. El promotor manifiesta que el predio no cuenta con el servicio, el colector más cercano se encuentra a 120 metros del predio, sobre la calle 23 (p. 70).	☒
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 80-100%. El promotor no presenta contrato del servicio. A una distancia aproximada de 260 metros, sobre el Perif. Vicente Lombardo Toledano y Blvd. Juan Pablo II, se ubica una Línea Eléctrica de 115 Kva.	☒
7.4	Gas Natural	El predio no tiene cobertura de gas natural. En el radio de influencia a 1000 metros no se cuenta con el servicio.	☒
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 del Subcentro Sur.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican al menos 2 preescolares, 1 primaria y 1 centro de culto, 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 Perif. Lombardo Toledano, pavimentada, calle Sierra de Pedernales, de terracería y Calles 25ª y 71ª, locales de terracería.	☐
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: Sección 70-70', correspondiente al Perif. Lombardo Toledano, de jerarquía de primer orden: 70 - 70'  PERIF. VICENTE LOMBARDO TOLEDANO AV. BENITO JUAREZ A CARR. CHIHUAHUA - AGUILAS SERDAN	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Sección 23-23', correspondiente a la calle Sierra Pedernales, de jerarquía secundaria propuesta: 23 - 23'  C. SIERRA PEDERNALES PERIF. VICENTE LOMBARDO TOLEDANO A C. 37 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 (3 escuelas), de asistencia social (1) centro de rehabilitación, (1) grupos vulnerable, centro religioso (1), 2 gaseras, 1 gasolinera y 1 cementerio de servicios urbanos y varios espacios de recreación y deporte (18). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	☒
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación de Bomberos y Comandancia Sur, toma un tiempo máximo de respuesta de 8 minutos, a 5.4 km de distancia, desde la Av. Carlos Pacheco. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana toma como tiempo de respuesta máximo 16 minutos, en 11 km, con una ruta desde la Av. Teófilo Borunda, y Perif. Lombardo Toledano. Fuente: Google Maps, abril 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 152 unidades económicas, con un total de 389 personas ocupadas. Las actividades predominantes son alquiler sin intermediación de salones para fiestas y convenciones, restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas y banca múltiple. El sector económico predominante es Servicios con un 53%, seguido de comercio en 36% e Industria en 11%. El índice de desarrollo económico es de 0.39, 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 1,629 Distribución por sexo; 51% hombres y 49% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 100 hab/ha, siendo preponderantes los rangos 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 849. Rango de densidad de 0 hasta 25 viv/ha, siendo predominantes también los rangos del 0 a 4 viv/ha, seguido por rangos entre 4 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 de la zona, se solicite el estudio de impacto vial, conforme al Artículo 97, fracción II 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

- 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

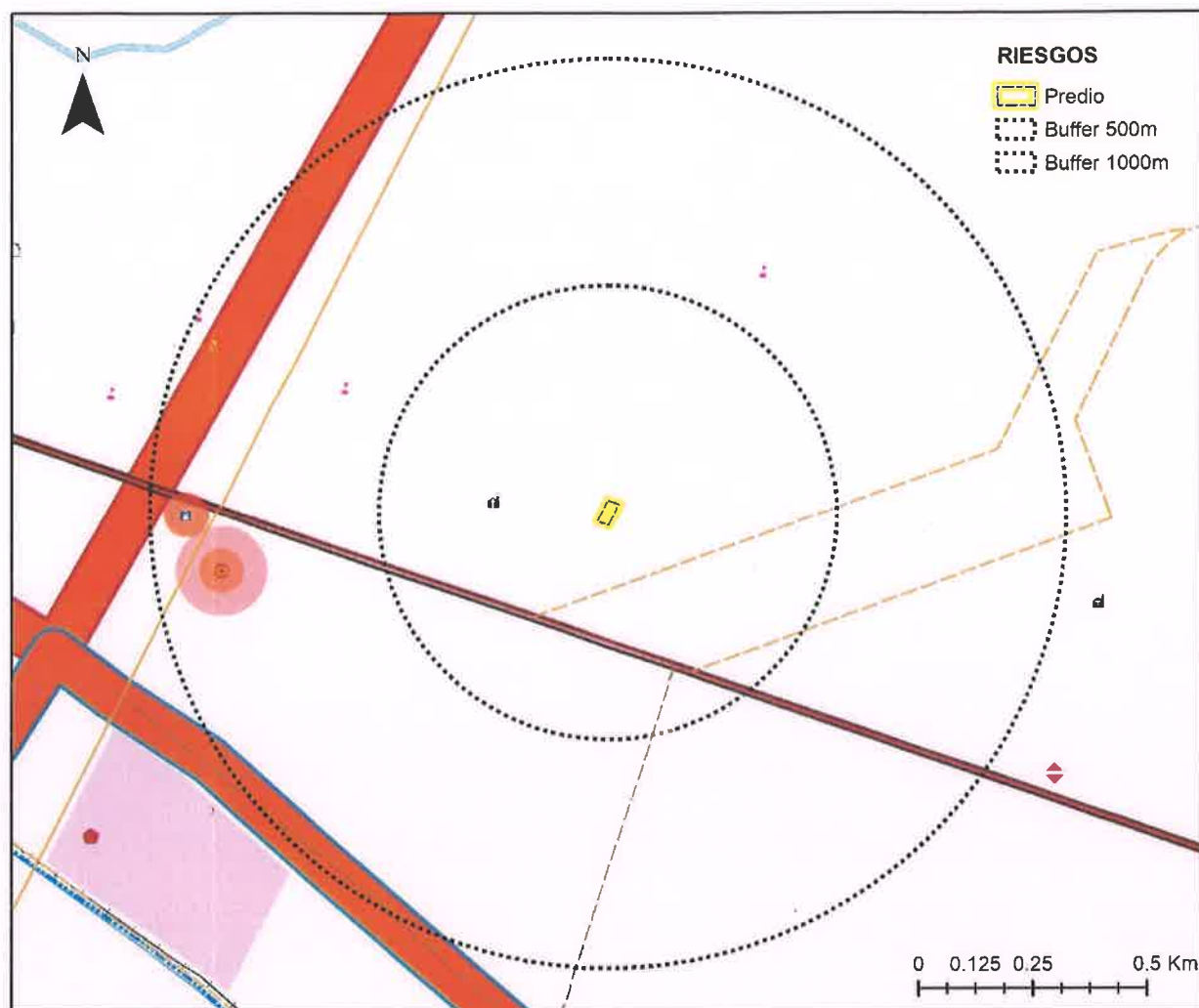
Primaria

Primaria Propuesta

Secundaria

Secundaria Propuesta

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 Insutiales
- T. de Materiales Peligrosos
- Distribución
- Transporte
- Industria y Servicios Urbanos
- Zonas Industriales