

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:**

"CC 264-044-002 Campeones de la Vida N.R. " sobre un predio identificado como **Lote 4, Manzana 103-F, ubicado en calle Industrial 2 No. 7615, en la Zona Industrial Robinson (antes Ex Ejido Robinson),** clave catastral **464-044-002,** con una superficie total de **780.00 m²,** 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 **Microindustria de Alto Impacto** al uso de suelo **Equipamiento General.**

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 **consideradas** en adición a las que se sirva emitir la Dirección a su cargo.

Antecedentes

1. Instalaciones de la Asociación Civil denominada Campeones de La Visa NR (Narices Rojas). "Actividades por ejecutar: Construir y operar centros regionales de salud especializados en niños, adolescentes y jóvenes con cáncer de escasos recursos en México; Crear albergues transitorios para personas de escasos recursos, con un familiar con cáncer; Proporcionar capacitación y orientación social, encaminada hacia el desarrollo humano para la integración de la familia y la sociedad donde hay niños, adolescentes y jóvenes con cáncer".

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

2. El uso actual **Microindustria de Alto Impacto,** se define en el PDU2040 como aquel que "comprende aquellas actividades que debido a su naturaleza pueden tener el potencial de

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

causar efectos negativos sobre el medio ambiente y / o entorno urbano, y que se caractericen por contar con un número reducido de empleados, así como un menor volumen de actividades". Mientras que el uso de **Equipamiento Urbano**, se define como "Zonas donde se localizan las instalaciones para la prestación de servicios de educación y cultura, salud y asistencia social, abasto, recreación y deporte, protección y seguridad, administración pública, comunicaciones y transportes, infraestructura, cementerios y velatorios, culto, y demás servicios urbanos, según los siguientes tipos: Salud y asistencia social, abasto, recreación y deporte, protección y seguridad, comunicaciones y transportes, infraestructura, cementerios y velatorio, culto y administración pública".

Compatibilidad

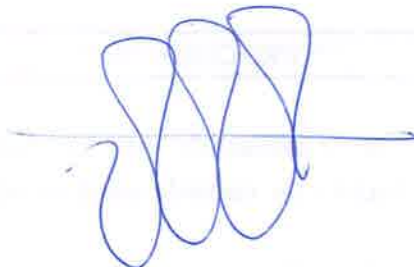
1. Para el giro y uso propuesto, *Equipamiento Urbano* y el giro "Centros de Atención, Asilos, Enfermedades Crónicas y Protección Social" **la compatibilidad es PERMITIDA, conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

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:



DR. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO

DIRECTOR DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL

DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA



IZIL/AQCH
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 666/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo y aumento de densidad
Nombre del estudio	CC 264-044-002 Campeones de la Vida N.R.
Localización	Predio Identificado como Lote 4, Manzana 103-F, ubicado en calle Industrial 2 No. 7615
Clave catastral	264-044-002
Superficie	780.00 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Microindustria de Alto Impacto Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Equipamiento Urbano Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Centros de Atención, Asilos, Enfermedades Crónicas y Protección Social
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Instalaciones de la Asociación Civil denominada Campeones de La Visa NR (Narices Rojas). "Actividades por ejecutar: Construir y operar centros regionales de salud especializados en niños, adolescentes y jóvenes con cáncer de escasos recursos en México; Crear albergues transitorios para personas de escasos recursos, con un familiar con cáncer; Proporcionar capacitación y orientación social, encaminada hacia el desarrollo humano para la integración de la familia y la sociedad donde hay niños, adolescentes y jóvenes con cáncer".

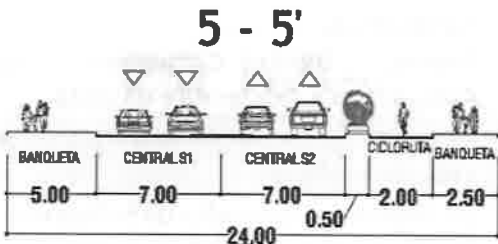
Análisis desglosado

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 Microindustria de Alto Impacto , se define en el PDU2040 como aquel que "comprende aquellas actividades que debido a su naturaleza pueden tener el potencial de causar efectos negativos sobre el medio ambiente y / o entorno urbano, y que se caractericen por contar con un número reducido de empleados, así como un menor volumen de actividades". Mientras que el uso de Equipamiento Urbano , se define como "Zonas donde se localizan las instalaciones para la prestación de servicios de educación y cultura, salud y asistencia social, abasto, recreación y deporte, protección y seguridad, administración pública, comunicaciones y transportes, infraestructura, cementerios y velatorios, culto, y demás servicios urbanos, según los siguientes tipos: Salud y asistencia social, abasto, recreación y deporte, protección y seguridad, comunicaciones y transportes, infraestructura, cementerios y velatorio, culto y administración pública".	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Normatividad aplicable al uso del suelo propuesto Equipamiento Urbano de acuerdo con el PDU040. - Lote mínimo: 500 m² - Coeficiente de ocupación de suelo: 0.75 - Coeficiente de utilización de suelo: 3.00 - Porcentaje permeable de superficie libre: 15% - Restricción frontal: Sin restricción - Restricción colindancia: Sin restricción - Frente mínimo: 15 metros - Estacionamiento: de acuerdo con el reglamento correspondiente.	
		La propuesta se ubica dentro de un ATE, en el área de influencia de Subcentro Sur Oriente.	
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al suroriente de la ciudad, Blvd. Juan Pablo II, las instalaciones de la Central Camionera, Albergue San Vicente de Paul y el CRIT Chihuahua Fundación Teletón. En su entorno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente de, equipamiento urbano, usos industriales, recreación y deporte, además de usos mixtos, habitacionales (H12, H45, H60) y de comercio en menor proporción.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, <i>Equipamiento Urbano</i> y el giro "Centros de Atención, Asilos, Enfermedades Crónicas y Protección Social" la compatibilidad es PERMITIDA, 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 2% predominantes.	☐
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 Concordia en el área de influencia de 500 metros. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
3.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐

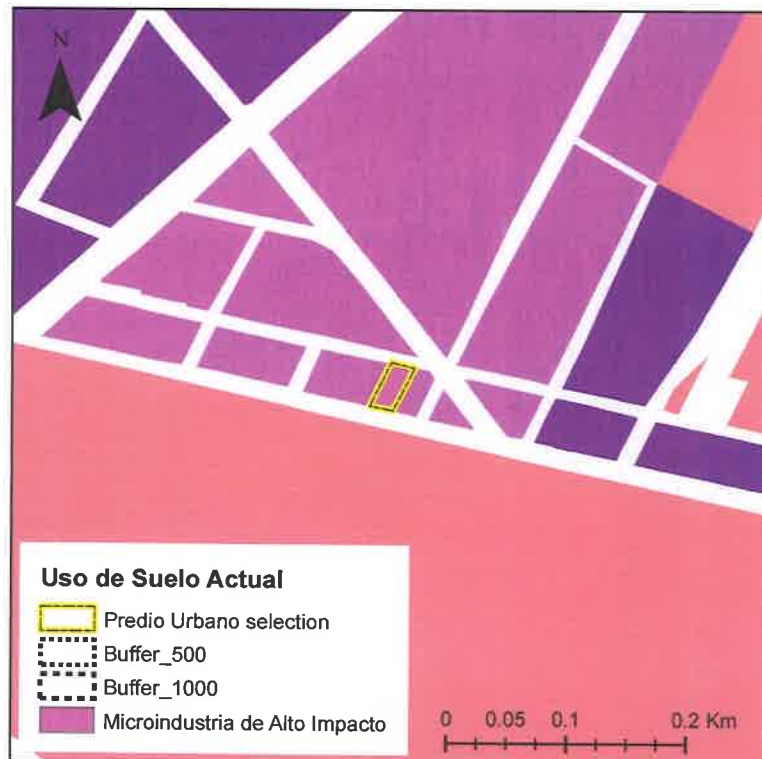
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.3	Erosión	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.4	Riesgo Alto	SIN OBSERVACIÓN	☐
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.2	Escurrimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	Se observan dos puntos de riesgo cercano a el arroyo San José y EL Mármol que se ubican en el área de influencia a 100 metros. 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 1000 metros, las zonas industriales, identificadas en el atlas como Interceramic y Forestación de Exportación. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
6.2	Servicios Urbanos	Servicios Urbanos = 5 gasolinera - 1 gasera.	☐
6.3	Gasoducto	Se observa la trayectoria de un Gasoducto y su salvaguarda de transporte en el área de influencia a 500 metros del predio, sin afectaciones directas. 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	Se observan dos gasolineras en el área de influencia a 1000 metros. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
6.8	Manejo de Materiales Peligrosos	SIN OBSERVACIÓN	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
7	Infraestructura	Descripción de la infraestructura existente.	
7.1	Hidráulica	El promotor presenta Certificado de Factibilidad SE400/SS410/T243/08-2023. Condicionado a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente, antes de desarrollar cualquier acción urbana. Conforme a los Artículos 107,119,247, 281 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☐
7.2	Sanitaria	El promotor presenta Certificado de Factibilidad SE400/SS410/T243/08-2023. Condicionado a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente, antes de desarrollar cualquier acción urbana. Conforme a los Artículos 107,119,247, 281 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☐
7.3	Eléctrica	El promotor presenta Factibilidad de Suministro Eléctrico Oficio No. ZDCH-DPYC-1145/2023. Condicionado a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente, antes de desarrollar cualquier acción urbana. Conforme a los Artículos 107,119,247, 281 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☐
7.4	Gas Natural	SIN OBSERVACIÓN	☐
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 Suroriente.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000 m se ubican al menos un servicio de salud y dos espacios de recreación y deporte. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
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 Blvd. Juan Pablo II y Calle Industrial Dos.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Se observa que la calle Industrial Dos, se identifica como Vialidad Primaria Propuesta, sin embargo, se encuentra actualmente construida.	
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. Sección vial de la C. Industrial Dos.  CALLE INDUSTRIAL DOS VIALIDAD CH-P OJINAGA A AV. TABALAOPA 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 ubicaron equipamientos; - Servicios Urbanos = 5 gasolinera - 1 gasera - Abasto= 1 - central de abasto - Transporte = 1 central de autobuses - Recreación = 1 unidad recreativa - Asistencia Social = 2 grupos vulnerables - Salud = 1 hospital - 66 parques (espacios públicos) Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	☐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 5 de Bomberos y Comandancia Sur, toma un tiempo de recorrido de 5 minutos, a 2.7 km de distancia, desde la Av. Carlos Pacheco Villa. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Av. Prolongación Teófilo Borunda, con tiempo de recorrido de 17 minutos, en 8.2 km, con una ruta desde la Av. Teófilo Borunda y la Av. Carlos Pacheco Villa. Fuente: Google Maps, septiembre de 2023	☐
11	Unidades Económicas	Descripción de las unidades económicas en el área de estudio.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
11.1	Unidades económicas	Se ubica a un radio de influencia de 1000 metros, 260 unidades económicas, con un total de 7,619 personas ocupadas. Las actividades predominantes comercio al por mayor de frutas y verduras. El sector predominante es el de comercio 62%, seguido por servicios 33% e industria 5%. El índice de desarrollo económico es de 0.41, considerado un rango bajo. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a septiembre 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 993 personas. Distribución por sexo; 49.8% hombres y 50.2% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 50 hab/ha. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a septiembre de 2022.	☐
12.2	Densidad de Vivienda	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Viviendas totales 362. Rango de densidad de 0 a 4 viv/ha, seguido por rangos de 04 a 12 viv/ha. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a septiembre 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	SIN OBSERVACIÓN	☒

Uso 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

