

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

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO Y
ECOLOGÍA

RESPUESTA A SOLICITUD DE DICTAMEN TÉCNICO

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

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

“CC 248-020-021 Enriquez Cruz” sobre un predio con clave catastral 248-020-021, con una superficie total de 112.00 m², ubicado en calle Insurgencia Obrera No. 104, de la Colonia C.D.P., Lote 1 de la Manzana 57A, considerado como un predio construido con actividad 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 **Comercio y Servicios** 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 **solventadas** en adición a las que se sirva emitir la Dirección a su cargo.

Antecedentes:

1. El predio presenta antecedente de la acción urbana de Subdivisión con fecha 25 de enero de 2022, donde se autoriza subdividir el lote uno de la manzana 57A, ubicado en la calle Insurgencia Obrera Número 104 de la colonia C.D.P. con clave catastral 248-020-024 en dos fracciones que se describen de la siguiente manera:
 - Fracción I con una superficie de 551.00 m², y
 - Fracción II con una superficie de 112.00 m².

Siendo la Fracción II, el inmueble objeto de esta solicitud de cambio de uso de suelo de Comercio y Servicio a Mixto Intenso. Se destaca que **el análisis para dictaminación se realizó sobre la Fracción II con Clave Catastral 248-020-021 con 112 m² de superficie.**

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

2. El uso actual **Comercio y Servicios**, se define en el PDU2040 como "zonas que presentarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindante con vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles", 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 **Áreas de Atención Estratégica (ATE)**... estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos".

La propuesta si se ubica dentro de un ATE, en el área de influencia de Subcentro Norte, sin embargo, no presenta estudio de impacto urbano y ambiental.

Compatibilidad

3. Para el giro y uso propuesto, "habitacional plurifamiliar" **la compatibilidad con el uso Mixto Intenso es PERMITIDO.**

Riesgos

4. Se observa la trayectoria del arroyo El Picacho colindante en la parte norte con la Fracción I del predio en estudio, mismo que desemboca en el Río Sacramento. **Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.**

Se recomienda a la Dirección establecer las condicionantes pertinentes en materia prevención y mitigación de riesgos, conforme a lo establecido en el **Artículo 144 y 279 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

Estudio Urbano Ambiental

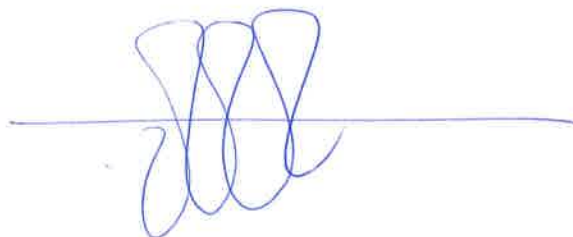
5. **Conforme a la normatividad del PDU2040** en su definición del uso de suelo Mixto Intenso, este está condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental.
Artículo 75 del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua.

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/agcg
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/782/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	"CC 248-020-021 Enriquez Cruz"
Localización	Lote 1, de la manzana 57ª, ubicado en la calle Insurgencia Obrera No. 104, de la Colonia C.D.P.
Clave catastral	248-020-021
Superficie	112.00 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Comercio y Servicios
Usos de suelo propuesto	Mixto Intenso
Giro por establecer	Vivienda departamental plurifamiliar
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso El predio presenta antecedente de la acción urbana de Subdivisión con fecha 25 de enero de 2022, donde se autoriza subdividir el lote 1 uno de la manzana 57A, ubicado en la calle Insurgencia Obrera Número 104 de la colonia C.D.P. con clave catastral 248-020-024 en dos fracciones que se describen de la siguiente manera: • Fracción I con una superficie de 551.00 m2., y • Fracción II con una superficie de 112.00 m2. Siendo la Fracción II, el inmueble objeto de esta solicitud de cambio de uso de suelo de Comercio y Servicio a Mixto Intenso. Se destaca que el análisis para dictaminación se realizó sobre la Fracción II con Clave Catastral 248-020-021 con 112 m2 de superficie.

Análisis desglosado

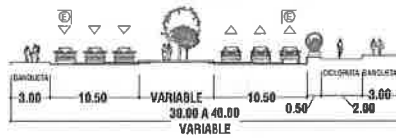
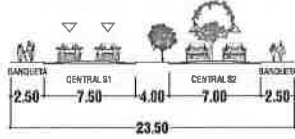
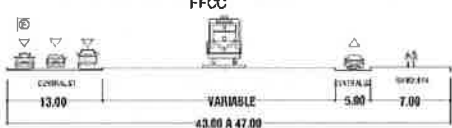
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	Modificación del uso Comercio y Servicios a Mixto Intenso. El uso actual Comercio y Servicios, se define en el PDU2040 como "zonas que presentarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindante con vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles", 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	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		el mínimo de superficie construida debe ser planta baja más dos niveles ...se ubica en Áreas de Atención Estratégica (ATE)... estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos". La propuesta si se ubica dentro de un ATE, en el área de influencia de Subcentro Norte, sin embargo, no presenta estudio de impacto urbano y ambiental. El predio se ubica dentro de un "uso no conforme", según el PDU2040 esta condición será aplicada a todas aquellas áreas identificadas con usos de suelo que no son congruentes con las diferentes estrategias del presente plan, para condicionar a su adecuado tratamiento y/o gestión para su adecuación física hacia las condiciones establecidas en este documento.	
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al noreste de la ciudad, colindante con la Av. Heroico Colegio Militar, en su entorno inmediato de 500 y 1000m de radio se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando H35, H45 y en menor dosificación H60, también el uso de equipamiento general, usos industriales, de recreación y deporte, comercio y servicios, así como usos mixtos. Se identifican usos de suelo Mixtos aledaños a la zona a una distancia aproximada de 300 metros el más cercano, mientras que los usos colindantes al predio son Comercio y Servicios.	☒
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "habitacional plurifamiliar" la compatibilidad con el uso Mixto Intenso es PERMITIDO. El propietario justifica su cambio a partir de que aun y cuando el uso de suelo actual de Comercio y Servicios admite el giro de vivienda departamental plurifamiliar como giro PERMITIDO, es por decisión de sus propietarios en base a situaciones personales, legales, contables y fiscales, que se solicita el cambio de uso de suelo a Mixto Intenso. (Estudio de planeación, p. 03)	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto ya que el predio actualmente está desarrollado con la construcción de dos viviendas departamentales.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		 Predio ubicado en la calle Insurgencia Obrera esquina con avenida Heroico Colegio Militar. Fuente propia Fuente: Estudio de Planeación presentado por el promotor, p. 03).	
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	Se observa la trayectoria del arroyo El Picacho colindante en la parte norte con la Fracción I del predio en estudio, mismo que desemboca en el Río Sacramento. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.  Fuente: SIGMUN, https://geoportal.mpiochih.gob.mx/sigmun/apps/webappviewer/index.html?id=abab1eab03774ce18c3610b842f11264	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
3.2	Escurremientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	Se observa el paso de la Falla Sacramento y Falla Santa Elena en el entorno menor a 1000 metros del predio en estudio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
4.3	Erosión	A una distancia aproximada de 680m del predio en estudio se ubica un polígono identificado con Riesgo de Erosión. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
4.4	Riesgo Alto	SIN OBSERVACIÓN	☐
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	Colindante con la Fracción I del predio en estudio, en la parte norte se ubica un punto de Estructura hidráulica al límite de su capacidad (85 - 100%) con su respectiva salvaguarda de 60m, ubicado sobre el Arroyo El Picacho. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
5.2	Escurremientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	Se observa un punto de Riesgo de Inundación Medio, en el área de 1000 metros del predio, sobre el Arroyo El Picacho. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	Se observa en su entorno inmediato de 1000 metros, el Área Industrial Planta Tratadora de Aguas Residuales Norte. 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 aproximada de 600 metros del predio, en el sentido de la C. 41 (Venceremos). Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
6.4	Disposición de Residuos	SIN OBSERVACIÓN.	☐
6.5	Tratamientos de Aguas Residuales	A una distancia aproximada de 1000 metros del predio en estudio, se encuentra la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Norte. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
6.6	Gaseras	SIN OBSERVACIÓN	☐

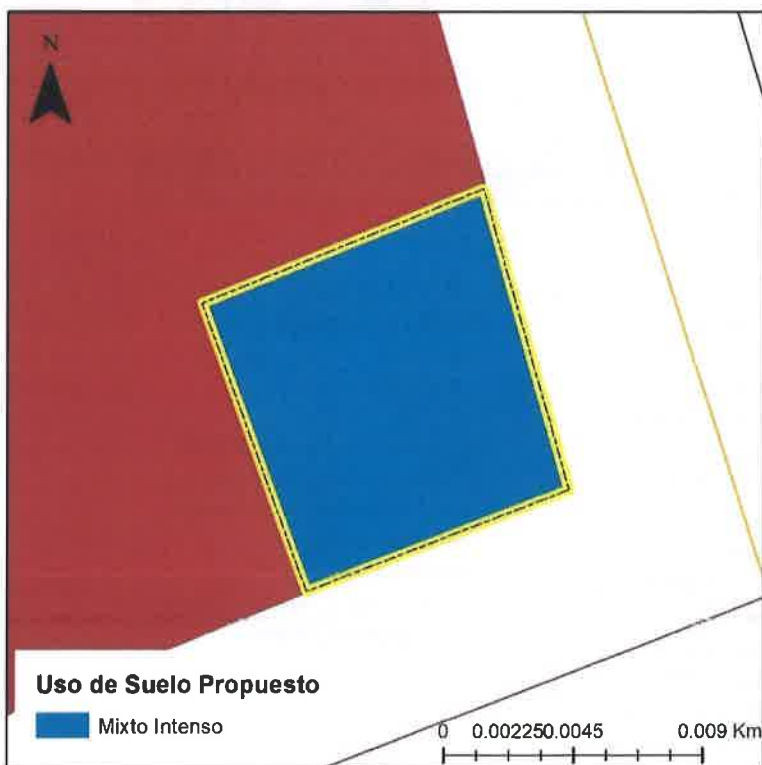
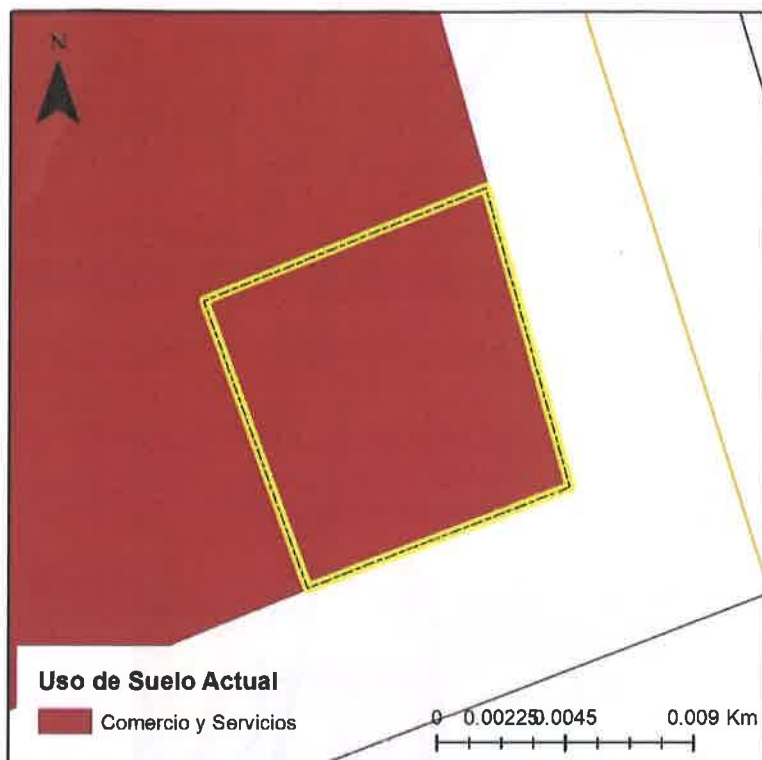
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
6.7	Gasolinerías	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.8	Manejo de Materiales Peligrosos	En el entorno inmediato a 1000 metros del predio, se encuentra una Ruta Ecológica de Transporte de Materiales Peligrosos, correspondiente a ser la Vialidad Sacramento. Fuente: Altas 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 presume número de contrato o127571, con clase de usuario Mixto.	☒
7.2	Sanitaria	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 presume número de contrato o127571, con clase de usuario Mixto.	☒
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 presume número de servicio 646020719157, con tipo de tarifa 1B (uso doméstico).	☒
7.4	Gas Natural	El predio no tiene cobertura de gas natural. En el radio de influencia a 500 metros 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 subcentro Norte.	☒
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican al menos 11 instalaciones educativas (6 preescolar, 4 primarias y 1 secundaria); 4 centro de culto, 1 Centro de Asistencia Médica, 1 Centro Comunitario y 12 espacios recreativos, 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 la Vialidad De Primer Orden, Av. Sacramento, así como las vialidades primarias Av. Venceremos, C. Sol de Dolores, C. Tribunal Popular,	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		integrándose con la vialidad primaria Av. Heroico Colegio Militar y calle Local Insurgencia Obrera y acceder al predio. Se observa que las calles de acceso al predio cuentan con pavimento.	
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. El promotor no presenta secciones de la calle local mencionada, aproximadamente sus sesiones son: C. Insurgencia Obrera: Ancho de sección de 12.00m; 9.00m de arroyo de calle y 3.00m de banquetas. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: 403 - 403'  AV. SACRAMENTO "C.P. ALONSO BAEZA LOPEZ" AV. FUGENIO PRADO PROAÑO (AV. ACCESO 1) A AV. BENITO JUAREZ 326A - 326A'  AV. HEROICO COLEGIO MILITAR C. MONTE ALBAN A AV. JUAN ESCUTIA 184A - 184A'  C. 21 DE MAYO / C. SOLDADORES C. GRANADAS A C. CARTEROS 2E - 2E'  FFCC C. 41 (AV. VENCEREMOS) C. CEREZAS A AV. JUAN ESCUTIA 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.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
10.1	Equipamiento Urbano	En el área de influencia a 1000 metros, se encontró equipamiento de educación (16 instalaciones de educación básica), de servicios urbanos (3 gaseras, 1 gasolinera y 1 estación de policía municipal montada), de asistencia social (3 centro comunitario, 4 casa de cuidado diario, 1 guardería), 1 centro deportivo, centro religioso (4) y varios espacios de recreación y deporte (61). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	☒
10.2	Ruta de Seguridad	SIN OBSERVACIÓN.	☐
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 275 unidades económicas, con un total de 918 personas ocupadas. Las actividades predominantes son comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas, salones y clínicas de belleza y peluquerías, y reparación mecánica en general de automóviles y camiones. El sector predominante es el de servicios 44%, seguido por comercio 41% e industria 15%. El índice de desarrollo económico es de 0.43, 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 14,280 Distribución por sexo; 49.4% hombres y 50.6% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 347 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 51 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 4,982. Rango de densidad de 0 hasta 104 viv/ha, siendo predominantes también los rangos del 35 a 45 viv/ha, seguido por el rango de entre 45 y 75 viv/ha. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a mayo de 2022.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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	No se presenta y no cumple con la normatividad del PDU2040. Considerando que la definición del uso de suelo Mixto Intenso, establece que este uso estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental. Artículo 75 del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua.	☒

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

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