

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

RECIBIDO
25 ENE. 2024
DIRECCIÓN CHIHUAHUA

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

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Escudero 1106" sobre un predio ubicado en **Calle 37, No. 1106, esquina con Calle Escudero, de la Colonia Santo Niño**, con clave catastral **169-019-014** y una superficie total de **511.50 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 **Industria Bajo Impacto** al uso de suelo **Habitacional H60+**.

Un aumento de densidad del uso de suelo **Habitacional H60+** proponiendo, **aumento del coeficiente de ocupación COS** de **0.65 a 1.00** 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 de suelo propuesto **Habitacional H60+** se define como "Zona de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable acorde con la densidad de viviendas por hectárea que representa el uso".
 - La **normatividad** para **Habitacional H60+** es **COS = 0.65** y **CUS = SP**
 - La **propuesta** para **Habitacional H60+** es **COS = 1.00** y **CUS = SP**

Se observa dentro del área de influencia al predio, la presencia de construcciones con un COS igual a 1.00.

2. Dada la vocación del uso de suelo Industrial dónde se encuentra el predio en cuestión, esta modificación queda condicionada a que se integre a la Dirección, la información donde se establezca la estrategia para la mitigación de posibles impactos al desarrollo habitacional promovido, ante el posible establecimiento de giros industriales que no sean compatibles. **Esto atendiendo la mitigación del riesgo y lo descrito en el Artículos 94, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

Compatibilidad

3. Para el giro y uso propuesto, **"Vivienda Plurifamiliar"** la compatibilidad con el uso **Habitacional H60+** es **PERMITIDA**; conforme a la **Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

Accesibilidad

4. Considerando que el predio se ubica en una zona donde convergen los flujos de la calle Escudero, vía de integración desde Av. Tecnológico a Escudero y Calle 37, se recomienda a la autoridad que el promotor presente un análisis de impacto vial de su proyecto, así como se solicite una opinión técnica por la autoridad en materia, antes de que se lleven a cabo acciones urbanas.

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:

MDU. ALONDRA MARÍA MARTÍNEZ AYÓN
DIRECTORA DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL
DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

IZIL/AQCH /IFAB

C.C.P. Archivo

"Año de Felipe Carrillo puerto, Benemérito del proletariado, Revolucionario y defensor del Mayab"

J-1
308

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/1199/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo y aumento de densidad
Nombre del estudio	Escudero 1106
Localización	Calle 37 No. 1106 esquina con Calle Escudero de la Colonia Santo Niño
Clave catastral	169-019-014
Superficie	511.50 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Industria Bajo Impacto Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Habitacional H60+ Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Vivienda plurifamiliar
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso

Análisis desglosado

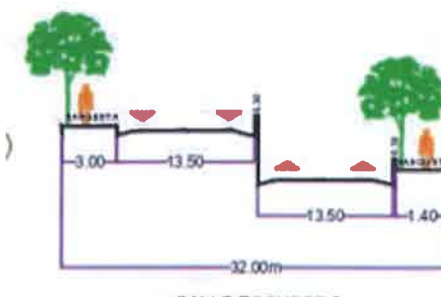
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	El uso de suelo actual <u>Industria de Bajo Impacto</u> se define como "Amplia gama de actividades manufactureras, de almacenamiento y ensamblaje, las cuales se caracterizan por desempeñarse bajo condiciones normales sin generar molestias fuera de sus límites de propiedad evitando causar desequilibrios ambientales o urbanos, lo anterior de acuerdo con los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable". El uso de suelo propuesto <u>Habitacional H60+</u> se define como "Zona de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable acorde con la densidad de viviendas por hectárea que representa el uso". - La normatividad para Habitacional H60+ es COS = 0.65 y CUS = SP - La propuesta para Habitacional H60+ es COS = 1.00 y CUS = SP Se observa dentro del área de influencia a 1,000 metros del predio presencia de construcciones con densidades similares con COS iguales o superiores a 1.00	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al norte de la ciudad, cercano a la vialidad Av. Cristóbal Colón Fontanarrosa y Av. De Las Américas/Av. Alejandro Dumas , en su entorno a 1,000 metros de radio, se ubican usos principalmente: Comercio y Servicios, Corredor de Impacto Alto, Corredor de Impacto Medio, Corredor Patrimonial, Equipamiento General, H25, H35, H45, Industria de Bajo Impacto, Mixto Intenso, Mixto Moderado, Nudo Barrial y Recreación y Deporte. No se identifican usos de suelo Habitacional H60+ aledaños a la zona.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "Vivienda Plurifamiliar" la compatibilidad con el uso Habitacional H60+ es PERMITIDA ; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.	☐
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico		☐
2	Topografía	Descripción de la superficie y relieve del predio.	
2.1	Curvas de nivel	SIN OBSERVACIÓN.	☐
2.2	Relieve	SIN OBSERVACIÓN.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
2.3	Pendientes	Se observan pendientes del 0% al 2% Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
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 Río Chuviscar en el radio de influencia a 1,000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
3.2	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN.	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN.	☐
4.2	Fallas	Se observa la trayectoria de la Falla Sacramento en el radio de influencia a 1,000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
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	Escurreimientos	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 trayectoria del gasoducto dentro del radio de influencia de 500 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
6.4	Disposición de Residuos	SIN OBSERVACIÓN	☐

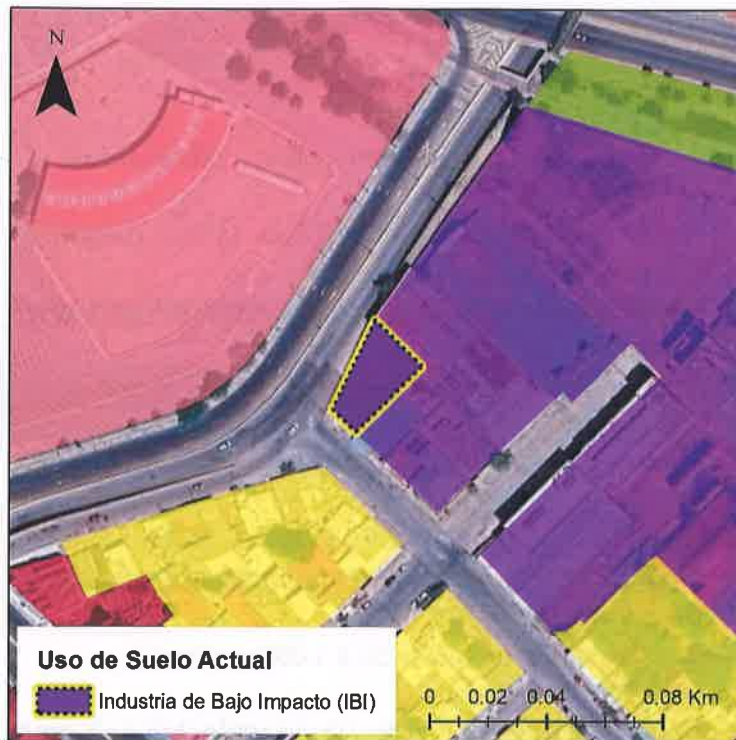
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
6.5	Tratamientos de Aguas Residuales	SIN OBSERVACIÓN.	☐
6.6	Gaseras	SIN OBSERVACIÓN.	☐
6.7	Gasolineras	Se observa la presencia de 3 gasolineras dentro del radio de influencia de 1,000 metros del predio. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
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%. El predio presenta factibilidad SE400/SS410/01/T315/10-2023 No presenta contrato del servicio.	☐
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1,000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 80-100%. No presenta contrato del servicio.	☐
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1,000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 80-100%. El predio presenta factibilidad por medio de Oficio No. ZDCH-DPYC-1353/2023 No presenta contrato del servicio.	☐
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 aproximadamente a 100 metros del predio.	☐
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	SIN OBSERVACIÓN.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1,000 metros se ubican al menos 11 primarias, 6 centro de culto, 10 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	La principal vía de acceso al predio se da por medio de la Av. Heroico Colegio Militar, Av. Teófilo Borunda Ortiz y por la Av. Tecnológico.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
9.2	Secciones Viales	Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: 107C - 107C'  AV. TEOFILO BORUNDA C. GUADALUPE A AV. SACRAMENTO 163A - 163A'  AV. DE LAS INDUSTRIAS AV. TEOFILO BORUNDA A C. RIO MORAES NOTA: SE CONTEMPLA LATERAL DE C. GUERRERO A C. RIO MORAES 163 - 163'  AV. DE LAS INDUSTRIAS / AV. ALEJANDRO DUMAS AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ A AV. AGUSTIN MELGAR NOTA: SE CONTEMPLA LATERAL DE C. GUERRERO A C. RIO MORAES 332A - 332A'  AV. TECNOLOGICO C. BUSTAMANTE A AV. NIÑOS HEROES	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		 CALLE ESCUDERO 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 1,000 metros, se encontró equipamiento de educación (51 escuelas), de asistencia social (25), centro comunitario (2), casa de cuidado diario (4), guarderías (1), centro religioso (6) y varios espacios de recreación y deporte (10). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	☐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencia de la Comandancia de policía toma un tiempo máximo de respuesta de 16 minutos a 10.6 kilómetros desde Av. H. Colegio Militar y Av. Homero La ruta del servicio de emergencia de la Estación de Bomberos toma un tiempo máximo de respuesta de 10 minutos a 7.2 kilómetros desde Av. George Washington, Av. De la Cantera, Av. Antonio de Deza Y Ulloa, Av. Independencia, C. Revolución N., C. Miguel Ahumada y C. Escudero. La ruta del servicio de emergencia de la Cruz Roja Mexicana toma un tiempo máximo de respuesta de 6 minutos a 4.6 kilómetros desde Av. Prol. Teófilo Borunda Ortiz y C. Revolución. Fuente: Google Maps, febrero de 2023	☐
11	Unidades Económicas	Descripción de las unidades económicas en el área de estudio.	
11.1	Unidades económicas	Se observa en un radio de influencia a 1,000 metros: • 943 unidades económicas. • 6,925 Personas ocupadas. • Las actividades predominantes son Comercio al por menor de artículos usados (68), Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas (49) y Comercio al por	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas (31) El sector predominante es Servicio (57%), Comercio (37%) e Industria (7%) 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 1,000 metros: - Población total de 9,888. - Distribución por sexo; 47.8% hombres y 52.2% Mujeres. 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 1,000 metros: 4,485 viviendas totales. 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	Considerando que el predio se ubica en una zona donde convergen los flujos de la calle Escudero, se le solicita presentar el Estudio de Impacto Vial que determine las previsiones de flujo en acceso y salida de la zona y soluciones geométricas a entronques, conforme a los Artículos 68 y 79 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio 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

Análisis de Coeficiente de Ocupación de Suelo.

