

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 POBLACIÓN

RECIBIDO
14 JUN 2022
DIRECCIÓN, CHIHUAHUA

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Predio Presa Boquilla 2508" sobre un predio con clave catastral **134-025-008**, en una superficie total de **748.05 m²**, ubicado en **calle Presa Boquilla N° 2508, en la colonia Lomas del Santuario II**, 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:

Un cambio de uso de suelo de **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.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

1. El uso propuesto, Mixto intenso señala que 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 ...localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégica (ATE)... **estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos**", con fundamento en el **PDU2040**.

Compatibilidad

2. La propuesta no define giros específicos conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040. En conjunto se manifiestan distintas intenciones, como el desarrollo de unidades habitacionales plurifamiliares y un local comercial, por lo tanto, **en caso de vivienda plurifamiliar la compatibilidad con el uso propuesto es PERMITIDA**, sobre la propuesta de uso comercial y de servicios, no es posible establecer una compatibilidad, en todo caso quedará sujeta a lo establecido en la Tabla de Compatibilidad de Uso de Suelo del PDU2040.

Nota: Los giros analizados para la compatibilidad son los sugeridos conforme a la Tabla de Compatibilidad de usos de suelo del PDU2040, ya que, en el estudio si bien se mencionan las actividades, no los define conforme al instrumento antes mencionado

Estudios

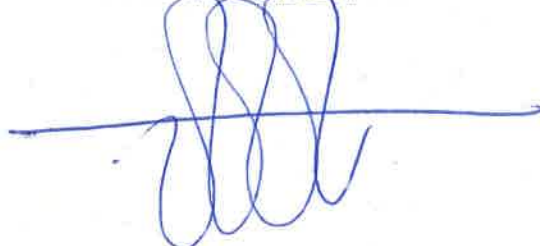
3. Se recomienda a la Dirección prever la presentación oportuna del Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, **conforme a la definición del uso Mixto Intenso en el PDU2040 y a lo señalado en el Artículo 75 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.**

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

ADQCH /JAPS/JAFR

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/305/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Predio Presa Boquilla 2508
Localización	C. Presa Boquilla, No. 2508, Frac. Lomas Santuario II
Clave catastral	134025008
Superficie	748.05 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Comercio y Servicios Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Mixto Intenso Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	"Albergar un mayor número de unidades habitacionales"
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Situación de hecho, predio construido con comercio, se propone demoler para potenciar su aprovechamiento

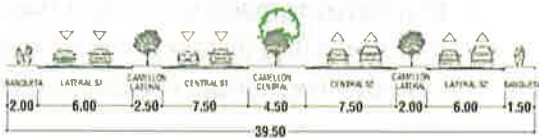
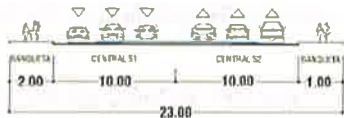
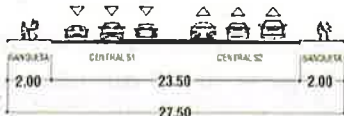
Análisis desglosado

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 de Comercio y Servicios a Mixto Intenso, por situación de hecho. El uso actual de Comercio y Servicios, por su definición en PDU2040, se señala para "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 señala que 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 ...localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégica (ATE)... estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos", con fundamento al PDU2040 Sexta Actualización.	✓

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		La propuesta se ubica dentro de un ATE, en específico dentro de las áreas de influencia del Subcentro Sur y del Centro Urbano.	
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al suroeste de la ciudad, cercano a la vialidad Sacramento, en su entorno inmediato de 500 m de radio se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando H12 y H25, también el uso de comercio y servicios, equipamiento general, recreación y deporte, en menor dosificación habitacional H35, H60+ y Mixto Moderado. En torno a 1,000 m de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H12, H25 y H60, equipamiento en general, recreación y deporte, comercio y servicios, en menor dosificación, el habitacional H60+, H45 y Mixto Intenso, por lo que la zona de estudio se encuentra consolidada.	☒
1.3	Compatibilidad	La propuesta no define un giro específico a desarrollar en el predio, conforme a la "Tabla de Compatibilidad" del PDU2040. En conjunto se consideran manifiestan distintas intenciones, como el desarrollo de unidades habitacionales plurifamiliares y un local comercial, por lo tanto, en caso de vivienda plurifamiliar la compatibilidad con el uso propuesto es PERMITIDA , sobre la propuesta de uso comercial y de servicios, no es posible establecer una compatibilidad conforme al PDU2040, en todo caso la compatibilidad quedará sujeta a lo establecido en la Tabla de compatibilidad de uso de suelo del PDU2040.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto arquitectónico/urbano.	☒
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 perciben pendientes del cero al cinco por ciento	☐
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 río Chuvíscar en el área a 500 metros y dentro del área de 1,000 metros cruza el arroyo Plaza de Toros. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
3.2	Escurrimientos	SIN OBSERVACIÓN	┐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	┐
4.2	Fallas	SIN OBSERVACIÓN	┐
4.3	Erosión	Se encuentra presente este riesgo dentro del radio de 500 m.	┐
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 observa dos riesgos de inundación uno por el Arroyo El Barro que toca la franja de los 1,000 metros del radio de influencia y el otro siendo del Arroyo Plaza de Toros Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	┐
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 encuentra presente dentro de los radios de influencia de 1,000 y 500 metros el riesgo que presenta la línea de gas y su salvaguarda en la zona.	┐
6.4	Disposición de Residuos	SIN OBSERVACIÓN	┐
6.5	Tratamientos de Aguas Residuales	SIN OBSERVACIÓN	┐
6.6	Gaseras	SIN OBSERVACIÓN	┐
6.7	Gasolineras	SIN OBSERVACIÓN	┐
6.8	Manejo de Materiales Peligrosos	SIN OBSERVACIÓN	┐
7	Infraestructura	Descripción de la infraestructura existente.	
7.1	Hidráulica	El predio cuenta con el servicio. En el área de influencia a 1,000 metros en ciertas zonas se encuentra una cobertura del servicio de agua potable en un 80-100 por ciento en su mayoría, más el predio de estudio se encuentra situado en donde la cobertura del servicio va del 60-80 por ciento.	┐

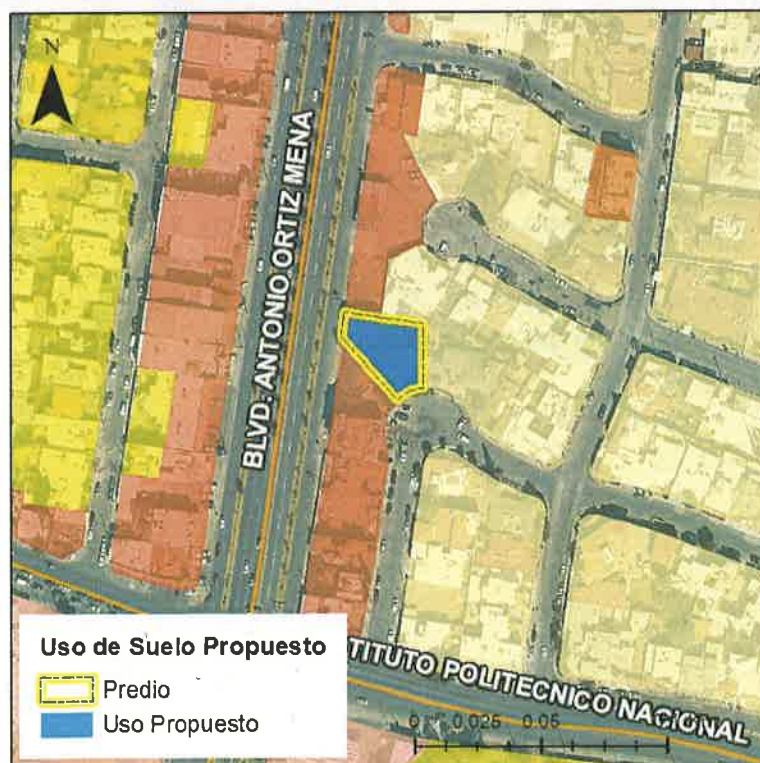
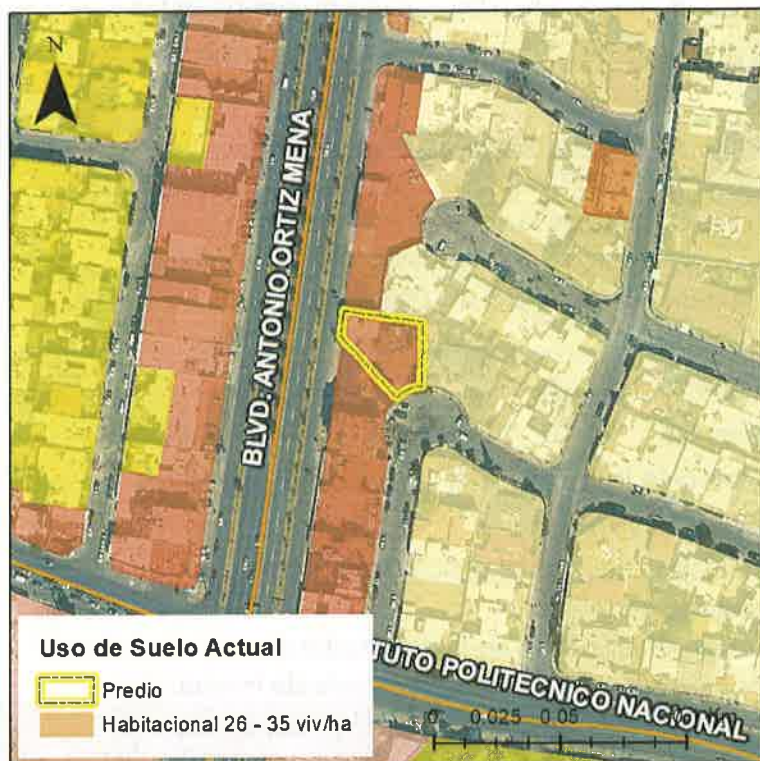
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		No se presenta Dictamen de Factibilidad y/contrato de servicio.	
7.2	Sanitaria	El predio cuenta con el servicio. El predio de estudio cuenta con la disponibilidad del servicio, En el área de influencia a 1000 metros en ciertas zonas se encuentra una cobertura del servicio de agua potable en un 80-100 por ciento en su mayoría, más el predio de estudio se encuentra situado en donde la cobertura del servicio va del 60-80 por ciento. No se presenta Dictamen de Factibilidad y/contrato de servicio.	☐
7.3	Eléctrica	El predio cuenta con el servicio. En el área de influencia a 1000 metros en ciertas zonas se encuentra una cobertura del servicio de agua potable en un 80-100 por ciento en su mayoría, más el predio de estudio se encuentra situado en donde la cobertura del servicio va del 60-80 por ciento. No se presenta Dictamen de Factibilidad y/contrato de servicio.	☐
7.4	Gas Natural	El predio cuenta con el servicio. No se presenta Dictamen de Factibilidad y/contrato de 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 encuentra dentro del radios de influencias del subcentro sur y del Centro Urbano, al igual se localiza dentro del polígono de ciudad cercana y dada su ubicación es apto a disponer de los incentivos que propone la política pública, debido a que el predio cumple con los requisitos de estar dentro la "Primera Manzana" y contiguo a un "Corredor Urbano Consolidado" y dado al planteamiento de un desarrollo mixto en el predio, conforme a lo estipulado para esta política	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1,000 metros se encuentran 8 escuelas preescolar, al menos 7 primarias, 3 secundarias, 3 preparatorias, 3 escuelas técnicas, 4 superiores y un centro de atención, 11 de asistencia social, 5 de cultura. Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018	☐
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 predio en cuestión cuenta con dos accesos, el de la calle Presa Boquilla, siendo una vialidad terciaria o local y otro con frente boulevard Antonio Ortiz Mena la cual esta establecida como una vialidad primaria en la jerarquía vial del "PDU2040 Sexta Actualización".	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 entre 12 y 15 metros. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: 237A - 237A'  BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA AV. DE LAS AMERICAS A C. OCFANO PACIFICO 80A - 80A'  AV. INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA" A BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA 80B - 80B'  AV. INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA A C. PRESA DEL BOSQUE 80C - 80C'  AV. INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL C. PRESA DEL BOSQUE A AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ Fuente: Anexo Secciones Viales Sexta Actualización PDU2040	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 encuentran 8 escuelas preescolar, al menos 7 primarias, 3 secundarias, 3 preparatorias, 3 escuelas técnicas, 4 superiores y un centro de atención, 11 de asistencia social, 5 de cultura. Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018	┐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 4 de Bomberos tomaría un tiempo máximo de respuesta de 3 minutos a una distancia de 1.2 km, tomando como ruta la Av. Instituto Tecnológico Nacional y la calle Presa Boquilla. La ruta del servicio de emergencias de la Delegación de Policía No. 5, toma un tiempo máximo de respuesta de 6 minutos, a 2.5 km de distancia, tomando como ruta la calle Ramírez Calderón,, Deza y Ulloa, calle 10ª, Av. Teófilo Borunda, Av. Instituto Tecnológico Nacional y la calle Presa Boquilla. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona Norte como tiempo de respuesta máximo de 3 minutos, en 1.5 km, tomando como ruta la Av Teófilo Borunda, Instituto Tecnológico Nacional y la calle Presa Boquilla. Fuente: Google Maps, junio 2022 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 1,000 metros 414 unidades económicas, con un mínimo de 2,439 personas ocupadas. Fuente: DENUE, INEGI.	┐
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 9,661 habitantes. Distribución por sexo; 47.1% hombres y 52.9% mujeres. Densidad promedio, 61.71 hab/ha	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Rango de densidad, de 0 a 200 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 0 a 50 hab/ha, seguido de los rangos entre 51 a 200 hab/ha. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a noviembre de 2021. En todo caso las densidades de la zona de estudio se consideran bajas, considerando la densidad bruta de la ciudad.	
12.2	Densidad de Vivienda	Se observa en un radio de influencia a 1,000 metros; Viviendas totales 3,811. Densidad promedio, 25.20 viv/ha Rango de densidad, de 0 hasta 282 viv/ha, siendo predominantes también los rangos del 12 a 25 viv/ha, seguido por rangos entre 4 y 12 viv/ha. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a noviembre de 2021. En todo caso las densidades de la zona de estudio se consideran bajas, considerando la densidad bruta de la ciudad.	✓
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	Se recomienda a la Dirección prever la presentación oportuna del Estudio de Impacto Urbano y Ambiental. Conforme a la definición del uso Mixto Intenso en el PDU2040 Sexta Actualización y a lo señalado en el Art. 75 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible 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