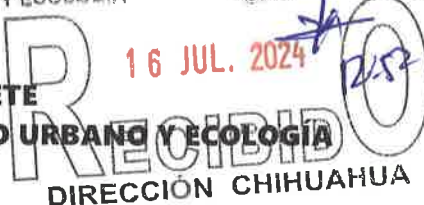


ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
PRESENTE



RESPUESTA A SOLICITUD DE DICTAMEN TÉCNICO
PARA LA MODIFICACIÓN AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE
CHIHUAHUA

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Periférico Vicente Lombardo Toledano - 7000" sobre un predio identificado como **Lote 1, de la Manzana 186, Zona 4**, ubicado en **Periférico Vicente Lombardo Toledano No. 7000, Colonia Aeropuerto**, con clave catastral **254-007-001** y una superficie total de **2,591.00 m²**, considerado como un **predio subutilizado**, dentro de la Zona U en el Área Urbana y que solicita, conforme a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, PDU2040 Séptima Actualización:

Una modificación menor del uso de suelo **H35** al uso de suelo **Mixto Suburbano**.

Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 27, tercer párrafo, y 115, fracción V, incisos a), b) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 138, fracción IX, inciso a), b) y d) de la Constitución Política del Estado de Chihuahua; 77 y 310 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; 5 y 6, fracción III del Acuerdo de Creación del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua; así como el 26 del Reglamento de Desarrollo Sostenible del Municipio de Chihuahua, se procedió a realizar la revisión técnica correspondiente, **dictaminándose la solicitud** como:

*****PROCEDENTE CONDICIONADO*****

Lo anterior, en virtud de que conforme al análisis técnico realizado a la solicitud presentada se advirtió que el predio presente cuenta con una serie de **OBSERVACIONES**, que se enuncian a continuación, las cuales podrían **solventadas** en adición a las que se sirva emitir la Dirección a su cargo.

Antecedentes

1. En el tema de Programación e Instrumentación, tabla 7 programación de acciones y corresponsabilidad, se indica obtener aprobación el cambio de uso de suelo Mixto Suburbano, Tramitar y obtener licencias, indicando además un COS de 0.85. El Uso Mixto Suburbano, en su tabla de dosificación del PDU 2040 establece un COS sin restricción. Por tanto, se recomienda adecuar la tabla.
2. **Entorno (Área de estudio)**

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

El predio se ubica sobre la vialidad arterial, Perif. Lombardo Toledano, en su entorno inmediato a 1000 metros de radio se identifica el uso de suelo Habitacional H35 como predominante en el polígono de estudio, seguido de los usos Habitacional Campestre de 1-4 viv/ha, Industria de Bajo Impacto, y Zona de Amortiguamiento en su respectivo orden. Sin embargo, y derivado de la visita de campo se observa que existe en la zona usos mixtos, además de los usos habitacionales.



Plano de ubicación del predio y colindancias.



Predio en proceso de limpieza



Vista de Calle 1ª.



Viviendas en Calle 1ª.

Fuente mapa ubicación: Google Maps, Julio 2024.

Fuente fotos propia: IMPLAN, Julio 2024.

Compatibilidad, normatividad y estrategias complementarias

3. Definición del uso de suelo actual y propuesto del polígono analizado y en su caso condicionantes que este uso especifique.

El uso actual Habitacional H35 en el PDU2040 se define como aquél que permite una densidad de 26 a 35 viviendas por hectárea. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades. El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios. Las actividades económicas y comerciales deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno inmediato.

Mientras que el uso propuesto Mixto Suburbano se define como una zona con gran diversidad de usos en donde predomina la actividad microindustria, 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 posible la sana convivencia.**

Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.

4. Potencial de Desarrollo actual y propuesto de acuerdo con las Tablas de Dosificación del PDU Séptima Actualización.

La dosificación y normatividad del uso Habitacional H35 es:

- Lote mínimo: 120m²
- C.O.S.: 0.75
- C.U.S.: 1.60
- Porcentaje de superficie permeable: 37%
- Restricciones frontales y colindancia: Sin Restricción
- Frente mínimo: 7.00m
- Estacionamiento: Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana, según aplique.

La dosificación y normatividad del uso Mixto Suburbano es:

- Lote mínimo: 800m²
- C.O.S.: Sin Restricción
- C.U.S.: Sin Restricción
- Porcentaje de superficie permeable: SP: Según Proyecto (El particular debe entregar el proyecto a la autoridad y la autoridad deberá definir su procedencia y/o condicionantes, en su caso).
- Restricciones frontales y colindancia: Sin Restricción
- Frente mínimo: SP: Según Proyecto
- Estacionamiento: Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana, según aplique.

Conforme a tabla de dosificación para usos habitacionales unifamiliares.

Conforme a la Tabla de Dosificación y Normatividad para los usos de suelo Mixtos.

Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.

Se recomienda a la Dirección que solicite al promotor la solución a los escurrimientos pluviales en caso de que el proyecto ocupe un COS de 0.85, como lo declara en la página 64 del estudio, y que implemente estrategias de suelos permeables como mínimo en ese 15% de superficie libre de ocupación. Atendiendo al artículo 3 fracción I, artículo 4 fracción IX, artículo 6 fracción XI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. El artículo 2 fracción V, artículo 3 fracción III, del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. Y la medida de adaptación 7 y 8 del Plan de Acción Climática Municipal PACMUN.

5. Compatibilidad de acuerdo con la propuesta de desarrollo y la Tabla de Compatibilidad del PDU Séptima Actualización.

Para el giro propuesto, "Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas" **la compatibilidad con el uso Mixto Suburbano es CONDICIONADA** de acuerdo con las notas 6 y 8: a **estudio de impacto urbano y ambiental**; y a establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona. **Condicionado a presentar los requerimientos establecidos por la autoridad correspondiente en materia de riesgos.**

Conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.

Se observa que en la solicitud para Modificación de Planes y Programas establece un giro de "uso especulativo"; en la página 59, objetivo general de la Estrategia, el promotor declara que pretende "el desarrollo de un establecimiento tipo comercial"; y en el resto del documento se declara un establecimiento tipo "Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas".

Se recomienda a la Dirección que solicite el promotor defina la actividad por desarrollar en el predio conforme a la normatividad del PDU2040, Séptima Actualización en congruencia y contundencia en la solicitud y el estudio, para que en los futuros procedimientos y previo a acciones urbanas, la autoridad este en posibilidad de dictaminar las condicionantes que competan al giro a implementar y garantizar que sus diversos impactos sean absorbidos en el interior del predio para hacer posible la sana convivencia.

Por lo tanto, la compatibilidad quedará CONDICIONADA a la acción urbana que se promueva desarrollar en su momento, conforme a lo establecido en la Tabla de Compatibilidad de uso de suelo del PDU2040, Séptima Actualización.

No se omite mencionar que de acuerdo con SCIAN las unidades económicas dedicadas principalmente al **almacenamiento general de productos que no requieren instalaciones especiales para su conservación**, como productos sueltos y productos empacados, y almacenes generales de depósito. Estas unidades económicas pueden realizar actividades de control y manejo de inventarios, ensamblado, empackado, marcado de precios, etiquetado de mercancías y arreglos para distribución o recolección de las mercancías.

En el apartado correspondiente se describen las variables de inclusión y exclusión del giro en cuestión de acuerdo con el SCIAN [Clasificadores - Catálogo SCIAN \(inegi.org.mx\)](https://inegi.org.mx/Clasificadores/Cat%C3%A1logo%20SCIAN).

Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.

Estructura urbana y vial

6. Normatividad de la Estructura y secciones viales correspondientes y en su caso descripción de la propuesta de modificación.

El promotor **no propone cambios** a la estructura vial ni a las secciones viales.

Se observa que la calle 1ª de acceso tiene un ancho de sección de 20.00m y sin banquetas. Esta calle no está consolidada.

Considerando a que no cuentan con una consolidación de la infraestructura de estas calles y de la zona en general, se recomienda considerar los parámetros de accesibilidad, diseño universal y radios de giro de los vehículos según sus dimensiones, que salen e ingresan al predio: *conforme a lo dispuesto en el punto 7.1.3 Vehículos motorizados y la Tabla 14 de Dimensiones de los vehículos motorizados; y el punto 8.3. Infraestructura para vehículos motorizados, del Proyecto De Norma Oficial Mexicana Proy-Nom-004-SEDATU 2023, Estructura y Diseño para Vías Urbanas. Especificaciones y Aplicación. Y el artículo 137 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.*

Medio biofísico y riesgos

7. Riesgos Antropogénicos

En el polígono de estudio, se encuentra un gasoducto al oeste a 150m y al sur del predio a 180m.

Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006 Publicado en el folleto anexo al P.O. N° 99 del 12 de Diciembre 2009.

Si bien la salvaguarda del Gasoducto no afecta el polígono, por su cercanía no se omite recomendar a la autoridad competente: la revisión del cumplimiento a la NOM-EM-004-SECRE-2014, Transporte por medio de ductos de gas licuado de petróleo y otros hidrocarburos líquidos obtenidos de la refinación del petróleo. Y los artículos 7 fracción LXV, LXXXIV, 13 fracción XXIX, 89 fracción VIII, 277 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Infraestructura

8. Se recomienda que en el momento indicado se presente ante la autoridad las factibilidades y permisos correspondientes para la operación de la última acción urbana a manifestar en el predio.

Estudios Complementarios

9. Estudio Urbano Ambiental

Considerando que la compatibilidad del uso de suelo "Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas" es **CONDICIONADO**, la definición del uso **Mixto Suburbano** establece a que **deberá presentar un estudio de impacto urbano y ambiental**, así como establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, **condicionado a presentar los requerimientos establecidos por la autoridad correspondiente en materia de riesgos, conforme al PDU2040 Séptima Actualización.**

Además de considerar lo antes expuesto en las condicionantes del uso propuesto y conforme al artículo 93, 94, 97,104 fracción VIII, 144, 145 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 y en este tenor solicitamos informar a este Instituto por medio digital sobre lo conducente en la resolución de las observaciones y condicionantes definidas para esta modificación. Así mismo para efectos de la actualización del SIGMUN, según corresponda.

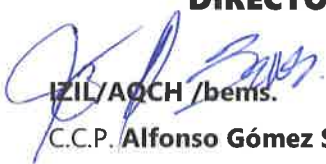
Nota: En términos de lo dispuesto por el artículo 317 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del estado de Chihuahua, el presente documento NO es una licencia, permiso o autorización, por lo que NO genera el derecho de ejecutar, mejorar o implementar acción urbana alguna.

Sin otro particular.

ATENTAMENTE:



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



IZIL/AQCH /bems.

C.C.P. Alfonso Gómez Silva, solicitante y Archivo IMPLAN

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO
Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/477/2024
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Periférico Vicente Lombardo Toledano 7000
Localización	Predio Lote 1, Manzana 186, Zona 4, ubicado en el Periférico Lombardo Toledano No. 7000, colonia Aeropuerto.
Zona de aplicación	Clasificación: Zona U: Se define como el área urbana o urbanizada Subclasificación: No aplica.
Clave catastral	254-007-001
Superficie	2,591.00 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H35 Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Mixto Suburbano Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas.
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso. En el tema de Programación e Instrumentación, tabla 7 programación de acciones y corresponsabilidad, se indica obtener aprobación el cambio de uso de suelo Mixto Suburbano, Tramitar y obtener licencias, indicando además un COS de 0.85. El Uso Mixto Suburbano, en su tabla de dosificación del PDU 2040 establece un COS sin restricción. Por tanto, se recomienda adecuar la tabla.

Análisis para la modificación menor o mayor y/o factibilidad para transferir suelo no programado a programado del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Séptima Actualización.

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
1. ANTECEDENTES		
1.1	Verificación de criterios para la definición y/ o delimitación de suelo programado y no programado	SIN OBSERVACIÓN
1.2	Entorno (Área de estudio)	El predio se ubica sobre la vialidad arterial, Perif. Lombardo Toledano, en su entorno inmediato a 1000 metros de radio se identifica el uso de suelo Habitacional H35 como predominante en el polígono de estudio, seguido de los usos Habitacional Campestre de 1-4 viv/ha, Industria de Bajo Impacto, y Zona de Amortiguamiento en su respectivo orden. Sin embargo, y derivado de la visita de campo se observa que existe en la zona usos mixtos, además de los usos habitacionales.

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones																																																
		La dosificación de los usos de suelo en el polígono de estudio (331.88 ha de superficie) es la siguiente: <table> <tr> <th>Uso de suelo</th><th>Superficie (Ha)</th><th>%</th></tr> <tr> <td>Comercio y Servicios</td><td>21.285115</td><td>6.47600902</td></tr> <tr> <td>Equipamiento General</td><td>17.661946</td><td>5.37365768</td></tr> <tr> <td>Habitacional H12</td><td>11.549424</td><td>3.51391919</td></tr> <tr> <td>Habitacional H25</td><td>3.741597</td><td>1.13838313</td></tr> <tr> <td>Habitacional H35</td><td>65.052795</td><td>19.7923519</td></tr> <tr> <td>Habitacional H4</td><td>55.283547</td><td>16.8200524</td></tr> <tr> <td>Habitacional H45</td><td>22.376205</td><td>6.80797381</td></tr> <tr> <td>Industria Bajo Impacto</td><td>55.243259</td><td>16.8077947</td></tr> <tr> <td>Microindustria</td><td>19.979952</td><td>6.0789124</td></tr> <tr> <td>Mixto Intenso</td><td>0.897717</td><td>0.27313094</td></tr> <tr> <td>Mixto Moderado</td><td>2.279507</td><td>0.69354137</td></tr> <tr> <td>Mixto Suburbano</td><td>1.880038</td><td>0.57200269</td></tr> <tr> <td>Recreación y Deporte</td><td>4.802164</td><td>1.46106128</td></tr> <tr> <td>Zona de Amortiguamiento</td><td>46.64316</td><td>14.1912094</td></tr> <tr> <td>Total general</td><td>328.676426</td><td>100</td></tr> </table> *Tabulado de porcentajes de suelo en base a polígono de estudio IMPLAN, área correspondiente a suelo lotificado sin contemplar vialidades. Fuente: PDU2040 Séptima Actualización. Los usos predominantes son Habitacionales H35, Habitacional Campestre de 1-4 viv/ha, e Industria de Bajo Impacto. En el contexto inmediato se observan comercios y servicios: abarrotes, dentista, veterinaria, peluquería, mercería, sobre la vialidad arterial Lombardo Toledano, viviendas de tipo unifamiliar de un nivel en la misma manzana y sobre la calle local Primera, y bodegas en renta en la calle Tercera, misma manzana. (Verificación en Campo).	Uso de suelo	Superficie (Ha)	%	Comercio y Servicios	21.285115	6.47600902	Equipamiento General	17.661946	5.37365768	Habitacional H12	11.549424	3.51391919	Habitacional H25	3.741597	1.13838313	Habitacional H35	65.052795	19.7923519	Habitacional H4	55.283547	16.8200524	Habitacional H45	22.376205	6.80797381	Industria Bajo Impacto	55.243259	16.8077947	Microindustria	19.979952	6.0789124	Mixto Intenso	0.897717	0.27313094	Mixto Moderado	2.279507	0.69354137	Mixto Suburbano	1.880038	0.57200269	Recreación y Deporte	4.802164	1.46106128	Zona de Amortiguamiento	46.64316	14.1912094	Total general	328.676426	100
Uso de suelo	Superficie (Ha)	%																																																
Comercio y Servicios	21.285115	6.47600902																																																
Equipamiento General	17.661946	5.37365768																																																
Habitacional H12	11.549424	3.51391919																																																
Habitacional H25	3.741597	1.13838313																																																
Habitacional H35	65.052795	19.7923519																																																
Habitacional H4	55.283547	16.8200524																																																
Habitacional H45	22.376205	6.80797381																																																
Industria Bajo Impacto	55.243259	16.8077947																																																
Microindustria	19.979952	6.0789124																																																
Mixto Intenso	0.897717	0.27313094																																																
Mixto Moderado	2.279507	0.69354137																																																
Mixto Suburbano	1.880038	0.57200269																																																
Recreación y Deporte	4.802164	1.46106128																																																
Zona de Amortiguamiento	46.64316	14.1912094																																																
Total general	328.676426	100																																																

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		 Plano de ubicación del predio y colindancias.  Predio en proceso de limpieza  Vista de Calle 1ª.

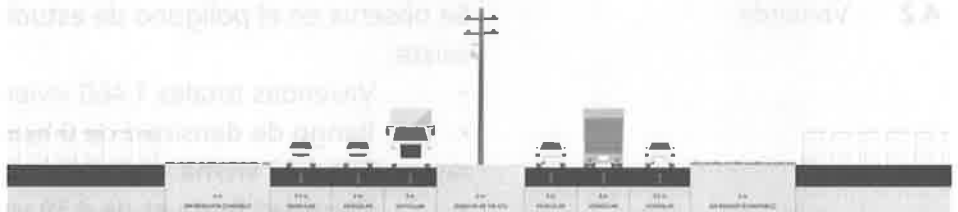
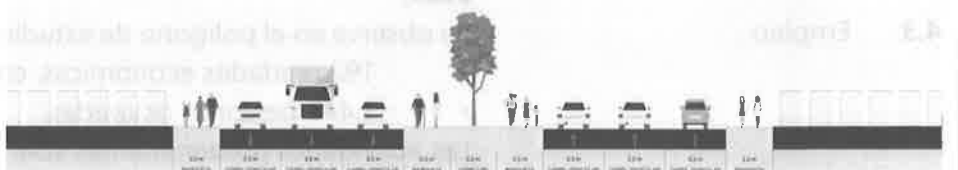
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		 Viviendas en Calle 1ª.
		 Viviendas en Calle 1ª.
		 Bodegas en renta en Calle Tercera (misma manzana).

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		 Comercio y Servicios en Perif. Lombardo Toledano (misma manzana). Fuente mapa ubicación: Google Maps, Julio 2024. Fuente fotos propia: IMPLAN, Julio 2024.
2. PROPUESTA (MARCO NORMATIVO, ESTRATEGIA GENERAL)		
2.1	Revisión de la Fundamentación jurídica y congruencia con planes y programas	Fundamento jurídico: Art. 13, 37, 76, 77 , 88 y 90 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, la cual es congruente con su solicitud .
2.2	Proyecto Urbano / Arquitectónico	NO SE PRESENTA PROYECTO URBANO / ARQUITECTÓNICO. Únicamente menciona en las conclusiones, pág. 63, que "para su etapa de funcionamiento, el predio prevé el suficiente espacio para proveer cajones de estacionamientos, de conformidad con la propuesta arquitectónica que se promueva para obtener la licencia de construcción respectiva, ante la DDUE."
2.3	Definición del concepto integral de ocupación y aprovechamiento del suelo que se pretende programar.	SIN OBSERVACIÓN
3. NORMATIVIDAD Y CONDICIONANTES DE PLANEACIÓN APLICABLES		
3.1	Definición del uso de suelo actual y propuesto del polígono analizado y en su caso condicionantes que este uso especifique.	El uso actual <u>Habitacional H35</u> en el PDU2040 se define como aquél que permite una densidad de 26 a 35 viviendas por hectárea. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades. El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios. Las actividades económicas y comerciales

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno inmediato. Mientras que el uso propuesto <u>Mixto Suburbano</u> se define como una zona con gran diversidad de usos en donde predomina la actividad microindustria, 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 posible la sana convivencia. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.2	Normatividad complementaria de los usos de suelo;	SIN OBSERVACIÓN
3.3	Potencial de Desarrollo actual y propuesto de acuerdo con las Tablas de Dosificación del PDU Séptima Actualización.	La dosificación y normatividad del uso <u>Habitacional H35</u> es: • Lote mínimo: 120m² • C.O.S.: 0.75 • C.U.S.: 1.60 • Porcentaje de superficie permeable: 37% • Restricciones frontales y colindancia: Sin Restricción • Frente mínimo: 7.00m • Estacionamiento: Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana, según aplique. La dosificación y normatividad del uso <u>Mixto Suburbano</u> es: • Lote mínimo: 800m² • C.O.S.: Sin Restricción • C.U.S.: Sin Restricción • Porcentaje de superficie permeable: SP: Según Proyecto (El particular debe entregar el proyecto a la autoridad y la autoridad deberá definir su procedencia y/o condicionantes, en su caso). • Restricciones frontales y colindancia: Sin Restricción • Frente mínimo: SP: Según Proyecto • Estacionamiento: Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana, según aplique. Conforme a tabla de dosificación para usos habitacionales unifamiliares. Conforme a la Tabla de Dosificación y Normatividad para los usos de suelo Mixtos.

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		Fuente: PDU2040, Séptima Actualización. Se recomienda a la Dirección que solicite al promotor la solución a los escurrimientos pluviales en caso de que el proyecto ocupe un COS de 0.85, como lo declara en la página 64 del estudio, y que implemente estrategias de suelos permeables como mínimo en ese 15% de superficie libre de ocupación. Atendiendo al artículo 3 fracción I, artículo 4 fracción IX, artículo 6 fracción XI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. El artículo 2 fracción V, artículo 3 fracción III, del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. Y la medida de adaptación 7 y 8 del Plan de Acción Climática Municipal PACMUN.
3.4	Compatibilidad de acuerdo con la propuesta de desarrollo y la Tabla de Compatibilidad del PDU Séptima Actualización.	Para el giro propuesto, "Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas" la compatibilidad con el uso Mixto Suburbano es CONDICIONADA de acuerdo con las notas 6 y 8: a estudio de impacto urbano y ambiental; y a establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona. Condicionado a presentar los requerimientos establecidos por la autoridad correspondiente en materia de riesgos. Conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040. Se observa que en la solicitud para Modificación de Planes y Programas establece un giro de "uso especulativo"; en la página 59, objetivo general de la Estrategia, el promotor declara que pretende "el desarrollo de un establecimiento tipo comercial"; y en el resto del documento se declara un establecimiento tipo "Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas". Se recomienda a la Dirección que solicite el promotor defina la actividad por desarrollar en el predio conforme a la normatividad del PDU2040, Séptima Actualización en congruencia y contundencia en la solicitud y el estudio, para que en los futuros procedimientos y previo a acciones urbanas, la autoridad este en posibilidad de dictaminar las condicionantes que competan al giro a implementar y garantizar que sus diversos impactos sean absorbidos en el interior del predio para hacer posible la sana convivencia. Por lo tanto, la compatibilidad quedará CONDICIONADA a la acción urbana que se promueva desarrollar en su momento, conforme a lo

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		establecido en la Tabla de Compatibilidad de uso de suelo del PDU2040, Séptima Actualización. No se omite mencionar que de acuerdo con SCIAN las unidades económicas dedicadas principalmente al almacenamiento general de productos que no requieren instalaciones especiales para su conservación, como productos sueltos y productos empacados, y almacenes generales de depósito. Estas unidades económicas pueden realizar actividades de control y manejo de inventarios, ensamblado, empacado, marcado de precios, etiquetado de mercancías y arreglos para distribución o recolección de las mercancías. Incluye también: unidades económicas dedicadas a los servicios de logística, que, de entre todos sus servicios, consideran que el preponderante es el almacenamiento. Excluye: u. e. d. p. a proporcionar servicios de logística, que consisten en la coordinación de actividades para la distribución de mercancías. Estas unidades económicas realizan su actividad mediante la subcontratación de servicios que prestan otras unidades económicas — como los servicios de transporte, almacenamiento, empacado y etiquetado, y trámites aduanales— y solo coordinan o subcontratan a terceros, no llevan a cabo los servicios de transporte, almacenamiento, etcétera (48851, Servicios de intermediación para el transporte de carga); u. e. d. p. al almacenamiento de productos que requieren refrigeración (49312, Almacenamiento con refrigeración); de productos agrícolas que no requieren refrigeración (49313, Almacenamiento de productos agrícolas que no requieren refrigeración); de productos sobredimensionados y otros servicios de almacenamiento con instalaciones especializadas excepto refrigeración (49319, Otros servicios de almacenamiento con instalaciones especializadas), y al alquiler sin intermediación de bodegas de autoalmacenaje (53111, Alquiler sin intermediación de bienes raíces). Fuente: SCIAN Clasificadores - Catálogo SCIAN (inegi.org.mx) Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.5	Estructura urbana	El predio se ubica dentro del área de influencia del Subcentro Sur Oriente. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.5	Normatividad de la Estructura y secciones viales correspondientes y en su caso descripción de	El promotor no propone cambios a la estructura vial ni a las secciones viales. La principal vía de acceso al predio se da por la vialidad arterial Perif. Vicente Lombardo Toledano, y por el Blvd. Juan Pablo II, establecidas como de primer orden y primaria respectivamente. El predio se encuentra en la

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
	la propuesta de modificación.	esquina del Periférico Vicente Lombardo Toledano, y calle local Primera (1ª), esta última no cuenta con pavimento. Actualmente, la sección de las calles mencionadas es de: - Periférico Vicente Lombardo Toledano tiene un ancho de sección de 21.00m a 40.00m y sin banquetas. - El Blvd. Juan Pablo II tiene un ancho de sección de 32.30m y 2.50m de banquetas - La calle 1ª de acceso tiene un ancho de sección de 20.00m y sin banquetas. Esta calle no está consolidada. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio es la siguiente: Sección AA-020A, correspondiente a Periférico Vicente Lombardo Toledano, de jerarquía arterial:  Sección PA-110, correspondiente al Blvd. Juan Pablo II, de jerarquía primaria:  Fuente: PDU2040, Séptima Actualización. Considerando a que no cuentan con una consolidación de la infraestructura de estas calles y de la zona en general, se recomienda considerar los parámetros de accesibilidad, diseño universal y radios de giro de los vehículos según sus dimensiones, que salen e ingresan al predio: <i>conforme a lo dispuesto en el punto 7.1.3 Vehículos motorizados y la Tabla 14 de Dimensiones de los vehículos motorizados; y el punto 8.3. Infraestructura para vehículos motorizados, del Proyecto De Norma Oficial Mexicana Proy-Nom-004-SEDATU 2023, Estructura y Diseño para Vías Urbanas. Especificaciones y Aplicación. Y el artículo 137 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.</i>

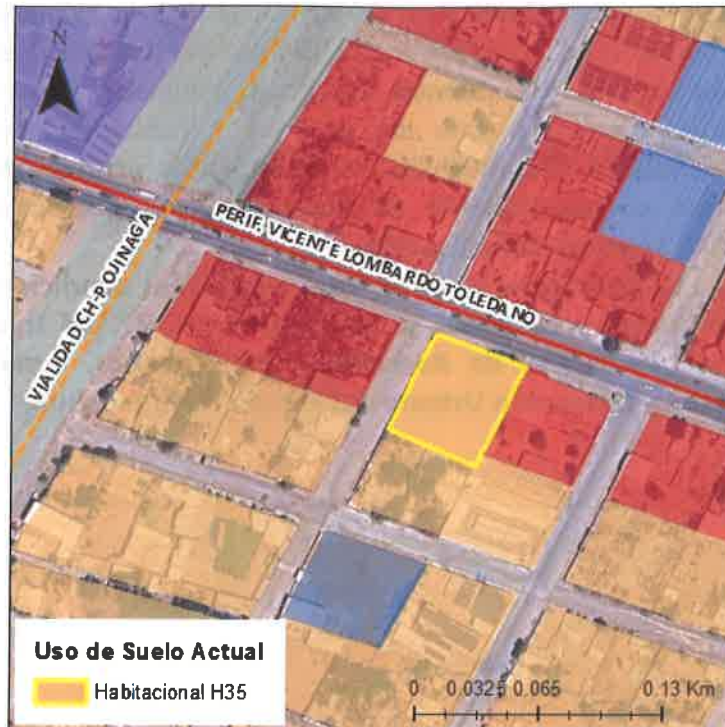
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
3.6	Estrategias complementarias	SIN OBSERVACIÓN
4. ANÁLISIS DEMOGRÁFICO Y ECONÓMICO		
4.1	Población	Se observa en el polígono de estudio (331.88 ha de superficie) que existe: • Población total: 3,973 habitantes • Distribución por sexo: 51% hombres y 49% mujeres. • El Rango de densidad de población es de 0 a 50 hab/ha. • Densidad Bruta es de 11.97 habitantes por hectárea. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 y DENUE actualizado a marzo de 2023.
4.2	Vivienda	Se observa en el polígono de estudio (331.88 ha de superficie) que existe: • Viviendas totales 1,460 viviendas. • Rango de densidad de 0 hasta 25 viv/ha, siendo predominante el rango de 4 a 12 viv/ha. • Densidad Bruta es de 4.39 viviendas por hectárea. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 y DENUE actualizado a marzo de 2023.
4.3	Empleo	Se observa en el polígono de estudio (331.88 ha de superficie) que existe: • 192 unidades económicas, con un total de • 1,442 personas ocupadas. Las actividades predominantes son: • Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas (11), • Banca múltiple (9) y • Comercio al por menor en minisupers (8) El sector predominante es el de servicios 53%, seguido por comercio 34% e industria 13%. El índice de desarrollo económico de la zona es de 0.41 Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 y DENUE actualizado a marzo de 2023.
4.4	Incidencia delictiva	SIN OBSERVACIÓN
4. ANÁLISIS DEL MEDIO BIOFÍSICO Y RIESGOS		

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
4.1	Topografía	Se observan pendientes del 0 al 5% Fuente: INEGI. Conjunto de datos vectoriales de información topográfica escala 1:50 000, serie III 2013 - 2018.
4.2	Hidrografía	Se observa el cauce del arroyo Concordia que cruza por el área de estudio a 300m al noroeste y oeste del predio y a 570m al sur del predio. Fuente: IMPLAN, Restitución planimétrica 2007
4.3	Riesgos Geológicos	SIN OBSERVACIÓN
4.4	Riesgo Hidrometeorológico	SIN OBSERVACIÓN
4.5	Riesgos Antropogénicos	En el polígono de estudio, se encuentran los siguientes riesgos antropogénicos: • Una gasera • Una gasolinera • Un equipamiento de disposición de residuos • Riesgo en Industria y Servicios Urbanos de nivel Alto y Medio, al sur del predio. • Un gasoducto al oeste a 150m y al sur del predio a 180m Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006 Publicado en el folleto anexo al P.O. N° 99 del 12 de Diciembre 2009. Si bien la salvaguarda del Gasoducto no afecta el polígono, por su cercanía no se omite recomendar a la autoridad competente: la revisión del cumplimiento a la NOM-EM-004-SECRE-2014, Transporte por medio de ductos de gas licuado de petróleo y otros hidrocarburos líquidos obtenidos de la refinación del petróleo. Y los artículos 7 fracción LXV, LXXXIV, 13 fracción XXIX, 89 fracción VIII, 277 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.
4.6	Concentradores de Actividad Económica	En el polígono de estudio, se encuentran los concentradores de actividad económica y masividad de personas: • 9 escuelas • 5 templos religiosos • 6 espacios recreativos y abiertos • 2 guarderías • 2 centros comunitarios • 1 casa hogar • 4 asilos

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		Fuente: Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas. Noviembre 2023.
5. ANÁLISIS MEDIO CONSTRUIDO (ASPECTOS URBANOS)		
5.1	Equipamiento Urbano y Espacio Público	En el polígono de estudio (331.88 ha de superficie), se encontró el equipamiento de: • Asistencia social (10) • Educación (9) • Centros religiosos (2) • Servicios urbanos (3) • Espacios de recreación y deporte (3 parques públicos y 4 privados) y camellones Fuente: Inventario de Equipamiento Urbano 2020, IMPLAN (por corroborar).
5.2	Infraestructuras; agua potable, drenaje y electricidad.	En el polígono de estudio (331.88 ha de superficie), se tiene cobertura del servicio de agua potable y sanitario desde un 60-100%. En el Periférico Vicente Lombardo Toledano y calle local Primera (1ª) si se cuenta con línea de distribución del servicio hidráulico y se identifica una línea colectora de drenaje en la esquina de Periférico Vicente Lombardo Toledano y calle local Primera (1ª). En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en desde un 60-100%. En las imágenes del predio se observa infraestructura del servicio eléctrico. Se identifica una línea de derecho de vía de Línea Eléctrica a 250m al norte del predio. Se recomienda que en el momento indicado se presente ante la autoridad las factibilidades y permisos correspondientes para la operación de la última acción urbana a manifestar en el predio.
5.3	Servicios Públicos	SIN OBSERVACIÓN
5.4	Atención a contingencias.	SIN OBSERVACIÓN
6. ESTUDIOS/ DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS		
6.1	Estudio Hidrológico	SIN OBSERVACIÓN
6.2	Estudio de Impacto Vial	SIN OBSERVACIÓN
6.3	Estudio Urbano Ambiental	Considerando que la compatibilidad del uso de suelo "Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		instalaciones especializadas" es CONDICIONADO, la definición del uso Mixto Suburbano establece a que deberá presentar un estudio de impacto urbano y ambiental, así como establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, condicionado a presentar los requerimientos establecidos por la autoridad correspondiente en materia de riesgos, conforme al PDU2040 Séptima Actualización. Además de considerar lo antes expuesto en las condicionantes del uso propuesto y conforme al artículo 93, 94, 97,104 fracción VIII, 144, 145 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Zonificación Secundaria (Usos de suelo actual y propuesto)



USO DE SUELO

Usos del Suelo (Z - S 2024)

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

Uso Especial

- Zona de Amortiguamiento
- Zona Especial de Desarrollo Controlado 1
- Zona Especial de Desarrollo Controlado 2

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

Estructura Vial (EV - 2024)

Jerarquía Vial

- Arterial
- Arterial Propuesta
- Primaria
- Primaria Propuesta
- Regional
- Regional Propuesta
- Secundaria
- Secundaria Propuesta

Riesgos

