

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

RECIBIDO
01 AGO. 2024
DIRECCIÓN CHIHUAHUA

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

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Lote3, Manzana 182, Colonia Aeropuerto" sobre un predio identificado como **Lote 03, Manzana 182**, ubicado en **Calle 11ª colonia Aeropuerto**, con clave catastral **254-027-010** y una superficie total de **1,218.00 m²**, considerado como un **predio construido con actividad**, 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**.

Un aumento de densidad del uso de suelo **Mixto Suburbano** proponiendo, **aumento del coeficiente de ocupación COS** a 1.00.

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. Situación de hecho, giro que se desarrolla actualmente en el predio: "Proceso de doblado, armado y almacenamiento de cartón"

2. Este predio representa una fracción del área total del polígono de aplicación, su otra fracción se encuentra en el Estudio con nombre "Lote 2, Manzana 182, Colonia Aeropuerto"

Marco normativo, Estrategia general y propuesta

3. Uso de Suelo actual:

El uso de suelo actual **Habitacional H35** 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 Compatibilidad. 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 interno inmediato.

4. Uso de Suelo propuesto:

El uso de suelo **Mixto Suburbano (MS)** abarca zonas con gran diversidad de usos en donde predomina la actividad de microindustria, los talleres de oficios y de almacenamiento en conjunto con el uso habitacional con densidad variable entre 24 a 45 viviendas por hectárea y corredores 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.

5. No se omite mencionar, para el uso de suelo Mixto Suburbano, corresponde un C.O.S.= Sin restricción (SR), **conforme a la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Usos Especiales y No Habitacionales del PDU2040**, mientras que la propuesta promueve el aumento del C.O.S=1.00.
6. Se observa en el área a 1000 metros del predio, la presencia de construcciones con densidades, con Coeficientes entre **0.31 a 1.00. Por tanto, se ubicaron densidades similares al potencial de la propuesta.** La propuesta se ubica sobre una vialidad Arterial.

Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.

Compatibilidad, normatividad y estrategias complementarias

7. Para el giro y uso propuesto "**Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas**" queda **CONDICIONADO** a un 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 requerimientos establecidos por la autoridad correspondiente en materia de riesgos.

Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.

Estudios Complementarios

8. Considerando el giro mencionado en el estudio "Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento generan sin instalaciones especializadas" queda condicionado a presentar **Estudio de Impacto Vial** conforme a las **Condicionantes Específicas del PDU2040, Séptima Actualización**.
9. 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**.

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 /micp

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

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

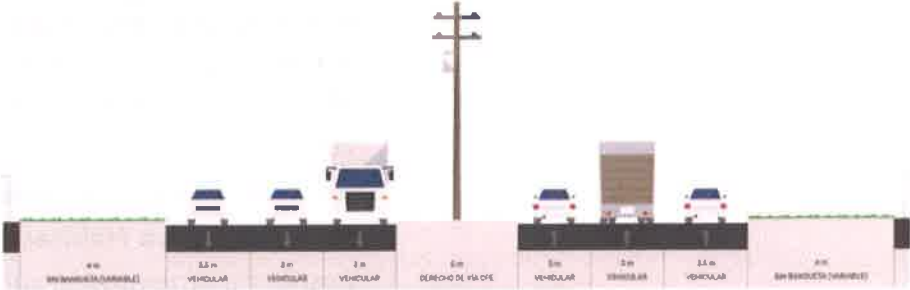
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/513/2024
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo y aumento de densidad
Nombre del estudio	Lote 3, Manzana 182, Colonia Aeropuerto
Localización	Calle 11ª, de la Colonia Aeropuerto
Zona de aplicación	Clasificación: Zona U: Se define como el área urbana o urbanizada Subclasificación Zona R: Zona R: Suelo Programado
Clave catastral	254-027-010
Superficie	1,218.00 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H35
Usos de suelo propuesto	Mixto Suburbano
Giro por establecer	Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas
Tipo de ingreso y antecedentes	Antecedentes: - Situación de hecho - Giro que se desarrolla actualmente en el predio: "Proceso de doblado, armado y almacenamiento de cartón" - Este predio representa una fracción del área total del polígono de aplicación, su otra fracción se encuentra en el Estudio con nombre "Lote 2, Manzana 182, Colonia Aeropuerto"

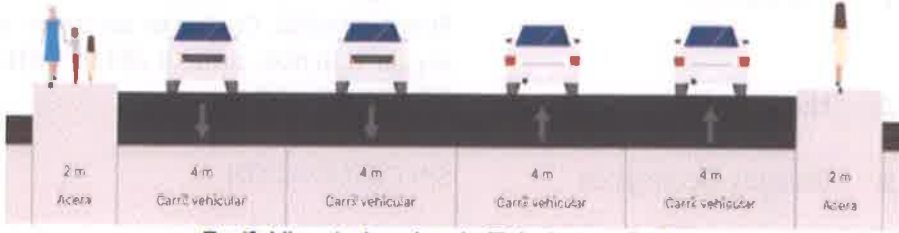
Análisis para la modificación menor o mayor y/o factibilidad para transferir suelo no programado a programado del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Séptima Actualización.

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 encuentra dentro de un área con una mixtura de usos de suelo, en el que predomina Comercio y Servicios y Habitacional H35. Ubicado al interior de una manzana con frente a una vialidad local, que conecta a múltiples vialidades con jerarquía primaria, los usos de suelo identificados dentro del radio de influencia de 1,500 metros fueron los siguientes:

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones		
		Uso de Suelo	Superficie (m2)	Porcentaje (%)
		MB	1,228.85	0.02
		ZEDC2	8,887.18	0.17
		H25	41,912.21	0.78
		H12	88,611.47	1.65
		RYD	90,722.99	1.69
		H60	123,890.05	2.31
		MI	190,719.94	3.56
		H45	222,535.93	4.15
		ZA	255,800.59	4.77
		H4	281,838.92	5.26
		EQM	310,621.36	5.80
		MAI	327,649.10	6.11
		H60+	343,261.64	6.40
		MM	376,958.30	7.03
		CMR	483,842.05	9.03
		MS	511,238.75	9.54
		H35	736,668.42	13.75
		IBI	963,038.59	17.97
Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.				
2.	PROPUESTA (MARCO NORMATIVO, ESTRATEGIA GENERAL)			
2.1	Revisión de la Fundamentación jurídica y congruencia con planes y programas	El promotor cita en el apartado de la Fundamentación Jurídica del estudio la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua los siguientes ordinarios: Artículo 13, Artículo 37, Artículo 38 y Artículo 77. Siendo congruente la solicitud con la normativa descrita en el estudio.		
2.2	Proyecto Urbano / Arquitectónico	SIN OBSERVACIÓN.		
2.3	Definición del concepto integral de ocupación y aprovechamiento del suelo que se pretende programar.	SIN OBSERVACIÓN.		

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
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.	Uso de Suelo actual: - El uso de suelo actual Habitacional H35 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 Compatibilidad. 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 interno inmediato. Uso de Suelo propuesto: - El uso de suelo Mixto Suburbano (MS) abarca zonas con gran diversidad de usos en donde predomina la actividad de microindustria, los talleres de oficios y de almacenamiento en conjunto con el uso habitacional con densidad variable entre 24 a 45 viviendas por hectárea y corredores 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. - No se omite mencionar, para el uso de suelo Mixto Suburbano, corresponde un C.O.S.= Sin Restricción SR, conforme a la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Usos Especiales y No Habitacionales del PDU2040, mientras que la propuesta promueve el aumento del C.O.S.=1.00. - Se observa en el área a 1000 metros del predio, la presencia de construcciones con densidades, con Coeficientes entre 0.31 a 1.00 por tanto, se ubicaron densidades similares al potencial de la propuesta. La propuesta se ubica sobre una vialidad Arterial. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.2	Normatividad complementaria de los usos de suelo;	SIN OBSERVACIÓN.

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
3.3	Potencial de Desarrollo actual y propuesto de acuerdo con las Tablas de Dosificación del PDU Séptima Actualización.	La dosificación y normativa aplicable para el uso de suelo Mixto Suburbano (MS) es la siguiente: • Lote mínimo = 800 metros cuadrados • Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) = SR • Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) = SR • Porcentaje de Área Permeable = Según Proyecto (SP) • Frente mínimo = Según Proyecto (SP) • Restricción frontal/fondo/lateral = Sin Restricción (SR) Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.4	Compatibilidad de acuerdo con la propuesta de desarrollo y la Tabla de Compatibilidad del PDU Séptima Actualización.	Para el giro y uso propuesto “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas” queda CONDICIONADO a un 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 requerimientos establecidos por la autoridad correspondiente en materia de riesgos. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.5	Estructura urbana	El predio se encuentra dentro del polígono del Subcentro Sur/Oriente Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.5	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. La principal vía de acceso al predio se da mediante el Periférico Vicente Lombardo Toledano y mediante la vialidad local C. 11. Las secciones viales locales y aledañas son las siguientes: Imagen 31. Vialidad De Primer Orden, Perif. Vicente Lombardo Toledano.  Av. Juárez a Blvd. Juan Pablo II. Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2024 Imagen 33. Vialidad primaria, Blvd. Juan Pablo II.  Blvd. José Fuentes Mares a Av Fuerza Aérea Mexicana. Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2024.

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		Imagen 35. Vialidad local, calle 11a.  <i>Perif. Vicente Lombardo Toledano a C. 61a. Fuente: Verificación en campo. Mayo 2024.</i> Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.6	Estrategias complementarias	SIN OBSERVACIÓN.
4.	ANÁLISIS DEMOGRÁFICO Y ECONÓMICO	
4.1	Población	Se observa en el radio de influencia de 1,000 metros la siguiente población: • Población total = 2,155 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 radio de influencia de 1,000 metros las siguientes viviendas: • Viviendas totales = 886 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 radio de influencia de 1,000 metros al predio el siguiente empleo: • Total de unidades económicas = 220 • Total de personal ocupado = 1,562 • Las actividades predominantes son: Alquiler sin intermediación de salones para fiestas y convenciones (14), restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas (9) y banca múltiple (9) • Los sectores predominantes son: Servicios (51%), comercio (34%) e industria (15%) 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.

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
4. ANÁLISIS DEL MEDIO BIOFÍSICO Y RIESGOS		
4.1	Topografía	Se observan pendientes del 0% al 2% Fuente: INEGI. Conjunto de datos vectoriales de información topográfica escala 1:50 000, serie III 2013 - 2018.
4.2	Hidrografía	SIN OBSERVACIÓN.
4.3	Riesgos Geológicos	SIN OBSERVACIÓN.
4.4	Riesgo Hidrometeorológico	SIN OBSERVACIÓN.
4.5	Riesgos Antropogénicos	1. Se observa dentro del radio de influencia a 1,000 metros la trayectoria de la línea del gasoducto, aproximadamente a 60 metros del predio. 2. Se observa dentro del radio de influencia a 500 metros la presencia de una gasolinera, aproximadamente a 200 metros del predio. 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.
4.6	Concentradores de Actividad Económica	Dentro del radio de influencia de 1,500 metros del predio se observan los siguientes concentradores de actividad económica: • (16) de asistencia social • (10) de educación • (04) de centros religiosos • (78) de recreación y deporte Fuente: Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas. Noviembre 2023.
5. ANÁLISIS MEDIO CONSTRUIDO (ASPECTOS URBANOS)		
5.1	Equipamiento Urbano y Espacio Público	Dentro del radio de influencia de 1,500 metros del predio se observan los siguientes concentradores de actividad económica: • (06) de servicios urbanos • (01) de hospedaje • (78) de recreación y deporte Fuente: Inventario de Equipamiento Urbano 2020, IMPLAN
5.2	Infraestructuras; agua potable, drenaje y electricidad.	• Hidráulica: En el área de influencia de 1,000 metros se tiene cobertura de agua potable del 80% - 100%. No presenta contrato del servicio. • Red Sanitaria: En el área de influencia de 1,000 metros se tiene cobertura de red sanitaria del 80% - 100%. • Red Eléctrica: En el área de influencia de 1,000 metros se tiene cobertura de red eléctrica. Del 80% - 100%

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		No presenta contrato del servicio.
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	Considerando el giro mencionado en el estudio "Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento generan sin instalaciones especializadas" queda condicionado a presentar Estudio de Impacto Vial conforme a las Condicionantes Específicas del PDU2040, Séptima Actualización.
6.3	Estudio Urbano Ambiental	Considerando el giro mencionado en el estudio "Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento generan sin instalaciones especializadas" queda condicionado a presentar Estudio Urbano Ambiental conforme a las Condicionantes Específicas del PDU2040, Séptima Actualización.

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

ANÁLISIS DE DENSIDAD DE COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO.



SIMBOLOGÍA

COS_2020	Rango de COS
	(0 - 0.1)
	(0.1 - 0.25)
	(0.25 - 0.50)
	(0.50 - 0.60)
	(0.60 - 0.75)
	(0.75 - 1.00)

PREDIOS CON COS IGUAL A 1.00

 COS = 1.00

ANÁLISIS DE DENSIDAD COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO