

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

17 ABR. 2024
RECIBIDO
DIRECCIÓN CHIHUAHUA

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

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Teófilo Borunda 966-098-017" sobre un predio, ubicado en **Fracción 1 de las Fracciones A y D, Polígono 2 de la Parcela 146 de la Reserva Labor de Terrazas**, clave catastral **966-098-017**, con una superficie total de **237,417.139 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 **Habitacional H35, Mixto Intenso, Área Natural de Valor Ambiental** a los usos de suelo **Mixto Intenso, Área Natural de Valor Ambiental**.

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*****

De acuerdo con la presente solicitud sobre la modificación del uso de suelo Habitacional H35, Mixto Intenso, Área Natural de Valor Ambiental, a los usos de suelo Mixto Intenso, Área Natural de Valor Ambiental, **se dictamina como PROCEDENTE CONDICIONADO, el cambio del uso H35 a Mixto Intenso, no se omite mencionar que la superficie del uso de suelo Área Natural de Valor Ambiental no se modifica.**

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 actual **Habitacional**, se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso **H35** permite de 26 a 35 viv/ha,
2. El uso actual **Mixto Intenso**, se define en el PDU2040 como "Zona 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. Estarán localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégica (ATE): Centro urbano, subcentros, corredores estratégicos y centros distritales, así como sus áreas de influencia inmediata. Asimismo, estará condicionado a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo"
3. El uso actual de **Área Natural de Valor Ambiental** se define en el PDU2040 como "Zonas en suelo o agua representativas de los diferentes ecosistemas y de su biodiversidad, donde el ambiente original no ha sido alterado por el hombre y que están sujetas a regímenes especiales de protección, conservación, restauración y desarrollo. Contempla las áreas de valor medioambiental y paisajístico, mismas que son susceptibles de ser declaradas áreas naturales protegidas, siguiendo los procedimientos de ley. Se encuentran usualmente fuera de los límites de las áreas "U" y "R", a excepción de ciertos casos particulares, y no son urbanizables o construible, salvo las disposiciones previstas en la tabla de compatibilidad de usos del suelo del plan de centro de población para esta zona".
4. **El promotor solicita la modificación de los usos de suelo del PDU 2040 Sexta Actualización; Habitacional H35 al uso de suelo Mixto Intenso. Sin embargo, tanto el Área Natural de Valor Ambiental y las vialidades y servidumbres no sufren modificaciones.**

Propuesta de modificación:

Uso de Suelo	PDU2040-Sexta Actualización (Pág. 37)	Propuesta (Pág. 85)	Modificación
Habitacional H35	131,134.33	0	-131,134.33
Mixto Intenso	18,688.59	149,822.92	131,134.33
Área Natural de Valor Ambiental	71,021.95	71,021.95	0.00
Vialidades y servidumbres	16,572.27	16,572.27	0.00
Total. Sup. (m2)	237,417.14	237,417.14	

Compatibilidad

5. Para el giro y uso propuesto, "Centro comercial de más de 300 m2" **la compatibilidad con el uso Mixto Intenso es PERMITIDA; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

Proyecto Urbano

6. No se presenta proyecto arquitectónico. Asimismo, se recomienda a la **Dirección** verificar el cumplimiento del número de espacios para estacionamientos de vehículos y vegetación de acuerdo con la normatividad vigente en congruencia con los **Artículos 55 y 64 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el municipio de Chihuahua.**

Infraestructura

7. Condicionado a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente, antes de desarrollar cualquier acción urbana. **Conforme a los Artículos 107, 119, 281, 284 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

Estudios

8. Por definición, el uso Mixto Intenso está condicionado a un **Estudio de Impacto Urbano y Ambiental**, que garantice un bajo impacto ambiental y urbano, conforme al **PDU20240**. **Se recomienda a la Dirección considerar lo establecido en el Artículo 75 del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua.**

Lo antes expuesto se somete a su consideración para los fines a que haya lugar en el ámbito de su competencia. 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: 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/HVA
C.C.P. Archivo

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/246/2024
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Teófilo Borunda 966-098-017
Localización	Fracción 1 de las Fracciones A y D, Polígono 2 de la Parcela 146 de la Reserva Labor de Terrazas
Clave catastral	966-098-017
Superficie	237,417.139 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H35 Mixto Intenso Área Natural de Valor
Usos de suelo propuesto	Mixto Intenso Área Natural de Valor
Giro por establecer	Centro Comercial de mas de 300m2
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 actual Habitacional, se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H35 permite de 26 a 35 viv/ha, El uso actual Mixto Intenso, se define en el PDU2040 como "Zona 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. Estarán localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégica (ATE): Centro urbano, subcentros, corredores estratégicos y centros distritales, así como sus áreas de influencia inmediata. Asimismo, estará condicionado a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo" El uso actual de Área Natural de Valor Ambiental se define en el PDU2040 como "Zonas en suelo o agua representativas de los diferentes ecosistemas y de su biodiversidad, donde el ambiente original no ha sido alterado por el hombre y que están sujetas a regímenes especiales de protección, conservación, restauración y desarrollo. Contempla las áreas de valor medioambiental y paisajístico, mismas que son susceptibles de ser declaradas áreas naturales protegidas, siguiendo los procedimientos de ley. Se encuentran usualmente fuera de los límites de las áreas "U" y	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido																								
		"R", a excepción de ciertos casos particulares, y no son urbanizables o construible, salvo las disposiciones previstas en la tabla de compatibilidad de usos del suelo del plan de centro de población para esta zona". El promotor solicita la modificación de los usos de suelo del PDU 2040 Sexta Actualización; Habitacional H35 al uso de suelo Mixto Intenso. Sin embargo, tanto el Área Natural de Valor Ambiental y las vialidades y servidumbres no sufren modificaciones. Propuesta de modificación: <table><tr><th>Uso de Suelo</th><th>PDU2040-Sexta Actualización (Pág. 37)</th><th>Propuesta (Pág. 85)</th><th>Modificación</th></tr><tr><td>Habitacional H35</td><td>131,134.33</td><td>0</td><td>-131,134.33</td></tr><tr><td>Mixto Intenso</td><td>18,688.59</td><td>149,822.92</td><td>131,134.33</td></tr><tr><td>Área Natural de Valor Ambiental</td><td>71,021.95</td><td>71,021.95</td><td>0.00</td></tr><tr><td>Vialidades y servidumbres</td><td>16,572.27</td><td>16,572.27</td><td>0.00</td></tr><tr><td>Total. Sup. (m2)</td><td>237,417.14</td><td>237,417.14</td><td></td></tr></table>	Uso de Suelo	PDU2040-Sexta Actualización (Pág. 37)	Propuesta (Pág. 85)	Modificación	Habitacional H35	131,134.33	0	-131,134.33	Mixto Intenso	18,688.59	149,822.92	131,134.33	Área Natural de Valor Ambiental	71,021.95	71,021.95	0.00	Vialidades y servidumbres	16,572.27	16,572.27	0.00	Total. Sup. (m2)	237,417.14	237,417.14		
Uso de Suelo	PDU2040-Sexta Actualización (Pág. 37)	Propuesta (Pág. 85)	Modificación																								
Habitacional H35	131,134.33	0	-131,134.33																								
Mixto Intenso	18,688.59	149,822.92	131,134.33																								
Área Natural de Valor Ambiental	71,021.95	71,021.95	0.00																								
Vialidades y servidumbres	16,572.27	16,572.27	0.00																								
Total. Sup. (m2)	237,417.14	237,417.14																									
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al noreste de la ciudad, cercano a la vialidad Sacramento, en su en torno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H35 y H45, área natural de valor ambiental, zona especial de desarrollo controlado, recreación y deporte, en menor dosificación, habitacional H25, comercio y servicios, equipamiento en general y mixto intenso.	┐																								
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "Centro comercial de más de 300 m2" la compatibilidad con el uso Mixto Intenso es PERMITIDA; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.	☑																								
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto arquitectónico. Asimismo, se recomienda a la Dirección verificar el cumplimiento del número de espacios para estacionamientos de vehículos y vegetación de acuerdo con la normatividad vigente en congruencia con los Artículos 55 y 64 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el municipio de Chihuahua.	☑																								
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 con mas de 45% y múltiples franjas del 5 al 12 %. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Artículo 86, del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio 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 Rio Chuvíscar y de 5 arroyos en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
3.2	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	Se observa que el predio se encuentra en un área de riesgo por deslizamiento. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
4.2	Fallas	Se observa la trayectoria de las fallas Agua Zarca y Chihuahua en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
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	Se observa la trayectoria del Rio Chuvíscar y de 5 arroyos en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.2	Servicios Urbanos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.3	Gasoducto	SIN OBSERVACIÓN	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 no cuenta con cobertura hidráulica. En el área de influencia a 1,000 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 80-100% contigua a la mancha urbana. No presenta contrato del servicio. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Artículo 119, Artículo 281 y Artículo 284 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	┐
7.2	Sanitaria	El predio no cuenta con cobertura hidráulica. En el área de influencia a 1,000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 80-100% contigua a la mancha urbana. No presenta contrato del servicio. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Artículo 119, Artículo 281 y Artículo 284 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	┐
7.3	Eléctrica	El predio no cuenta con cobertura eléctrica. En el área de influencia a 1,000 metros se tiene cobertura eléctrica en un 80-100% contigua a la mancha urbana. No presenta contrato del servicio. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Artículo 107 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	┐
7.4	Gas Natural	El predio no cuenta con cobertura de gas natural. En el área de influencia a 1,000 metros se tiene cobertura de gas natural en un 80-100% contigua a la mancha urbana. No presenta contrato del 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.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
8.1	Macroproyectos de Jerarquía Urbana	SIN OBSERVACIÓN	┐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	SIN OBSERVACIÓN	┐
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 las vialidades de primer orden Av. Teófilo Borunda Ortiz y mediante la vialidad secundaria propuesta C. Sin nombre 475-475. Actualmente el predio se encuentra en una zona con vialidades propuestas. Se recomienda a la autoridad realizar acuerdos que den seguimiento y cumplimiento a las etapas de implementación de las vías requeridas para evitar problemas viales o de conectividad en la zona. El promotor no propone modificaciones a la estructura vial. Para aquellas que modifiquen su trazo y que afecten a la propiedad de terceros. Se recomienda a la autoridad notificar a todas las partes y promover el dialogo para convenir los acuerdos y en su caso la deliberación final.	┐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: 152 - 152'  BLVD. LUIS H. ALVAREZ CARR. LIBRE CHIHUAHUA - JUAREZ A AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ 407 - 407'  AV. LAS TRES PRESAS C. BICENTENARIO A BLVD. LUIS H. ALVAREZ	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		475 - 475'  C. SIN NOMBRE AV. LAS TRES PRESAS A AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ 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 encuentre equipamiento de educación (1 universidad), y varios espacios de recreación y deporte (116). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	┐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 7 de Bomberos, toma un tiempo máximo de respuesta de 4 minutos, a 2.0 km de distancia, desde la Av. Teófilo Borunda Ortiz para acceder por la calle propuesta C. Sin nombre 475-475. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana como tiempo de respuesta máximo de 9 minutos, en 6.9 km, desde la Av. Teófilo Borunda Ortiz para acceder por la calle propuesta C. Sin nombre 475-475. La ruta del servicio de emergencias de la Comandancia de Policía Zona Sur, toma un tiempo máximo de respuesta de 19 minutos, a 14.5 km de distancia, desde la Av. Carlos Pacheco Villalobos, Av. Teófilo Borunda Ortiz para acceder por la calle propuesta C. Sin nombre 475-475. Fuente: Google Maps, abril de 2024. 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 1000 metros 67 unidades económicas, con un total de 119 personas ocupadas. Las actividades predominantes son restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida rápida, salones y clínicas de belleza y peluquería y restaurantes de autoservicio. El sector predominante es el de servicios 76%, seguido por comercio 22% e industria 1%.	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		El índice de desarrollo económico es de 0.42, considerado un rango bajo. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a mayo de 2022.	
12	Población y Vivienda	Descripción de las densidades de población y vivienda en el área de estudio.	
12.1	Densidad de Población	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Población total de 4,506 Distribución por sexo; 48.6% hombres y 51.4% 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 1000 metros; Viviendas totales 1,723 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	SIN OBSERVACIÓN	☑
13.3	Estudio Urbano Ambiental	Por definición, el uso Mixto Intenso está condicionado a un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental , que garantice un bajo impacto ambiental y urbano, conforme al PDU2040. Se recomienda a la Dirección considerar lo establecido en el Artículo 75 del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua.	☑

Usos de suelo actual y propuesto



Usos del Suelo (Z-S 2021)

Habitacional

- Habitacional Campestre de 1 - 4 viv/ha
- Habitacional de 5 - 12 viv/ha
- Habitacional de 13 - 25 viv/ha
- Habitacional de 26 - 35 viv/ha
- Habitacional de 36 - 45 viv/ha
- Habitacional de 46 - 60 viv/ha
- Habitacional de mas de 60 viv/ha

Comercio y Servicios

- Comercio y Servicios

Mixto

- Mixto Intenso
- Mixto Moderado
- Mixto Bajo
- Mixto Suburbano
- Mixto Suburbano II

Industria

- Industria Alto Impacto
- Industria Bajo Impacto
- Microindustria

Equipamiento

- Equipamiento General
- Recreación y Deporte
- Equipamiento Especial

Concentrador de Actividad

- Centro Distrital

Uso Especial

- Zona Especial de Desarrollo Controlado
- Zona de Amortiguamiento
- Reserva en Área Estratégica

Uso no urbano

- Área Natural de Valor Ambiental
- Preservación Ecológica

PPC - Vivienda, Comercio y Servicios

- Vivienda Densidad Baja
- Vivienda Densidad Alta
- Vivienda Servicios Profesionales
- Vivienda Servicios Comercio

PPC - Corredores y Comercio

- Corredor Impacto Alto
- Corredor Impacto Medio
- Comercio Servicios Generales
- Corredor Patrimonial

PPC - Nodos

- Nodo Barrial
- Nodo Emblemático
- Nodo Urbano

Vía Ferrea

- Regional
- Regional Propuesta
- De Primer Orden
- De Primer Orden Propuesta
- Primaria
- Primaria Propuesta
- Secundaria
- Secundaria Propuesta