

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 DEL CENTRO DE
POBLACIÓN

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Edificio 31, P.I.L.A." sobre un predio con clave catastral **303-012-008**, con una superficie total de **22,815.746 m²**, ubicado en **Manzana V, del Parque Industrial Las Américas Etapa 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:

Una modificación menor del uso de suelo **Comercio y Servicios** al uso de suelo **Industria Bajo Impacto**.

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*****

No obstante, lo anterior, con la información que se cuenta se emiten las siguientes **OBSERVACIONES**, mismas que podrán ser **consideradas** en adición a las que se sirva emitir la Dirección a su cargo.

1. Antecedentes

La propuesta plantea una **Situación de hecho**, ya que actualmente se tiene concretada la instalación y operatividad de una empresa con actividad de Industria de Bajo Impacto.

2. Propuesta (uso de suelo y normatividad)

Modificación del uso de suelo Comercio y Servicios a Industria de Bajo Impacto.

El predio, se encuentra dentro del Parque Industrial Las Américas, donde predomina el uso de suelo de Industria de Bajo Impacto y además los usos de comercio y servicios y equipamiento en menor proporción.

3. Compatibilidad

La propuesta **no define un giro específico conforme a la Tabla de Compatibilidad de Uso de Suelo del PDU2040** a desarrollar en el predio. Menciona en sus páginas 65, 66 y 67 todos y cada uno de los giros Permitidos y/o Condicionados que pueden operar en el uso de Industria Bajo Impacto.

Por lo tanto, en todo caso **la compatibilidad quedará sujeta a lo establecido en la Tabla de Compatibilidad de Uso de Suelo del PDU2040.**

4. Riesgos

El Atlas de Riesgos del Centro de Población de Chihuahua indica que el predio se ve afectado por Riesgos de Desplazamiento y Erosión. Sin embargo, recomendamos a la Dirección considere en términos de su respuesta que la zona donde se ubica el predio está consolidada y el Atlas de Riesgo vigente data del año 2006.

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

CRHV/JAPS/AQCH /agcg

C.C.P. Archivo

"2022, Año del Centenario de la Llegada de la Comunidad Menonita a Chihuahua"

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

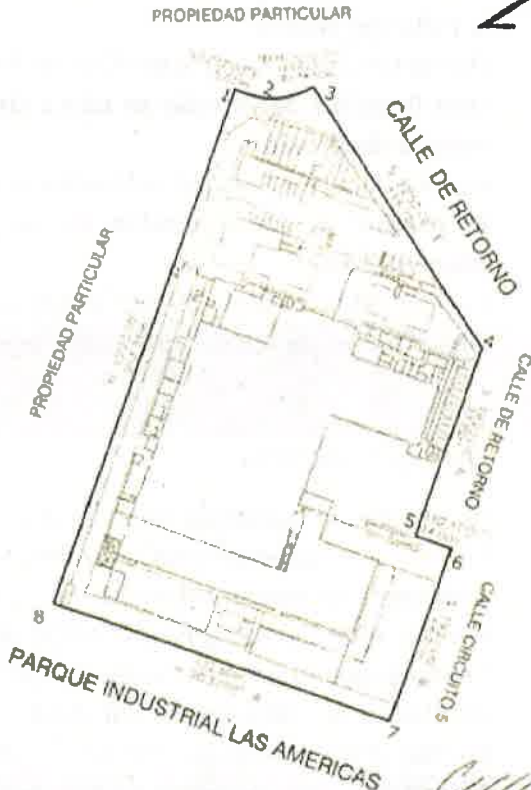
Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/425/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	"Edificio 31, P.I.L.A."
Localización	Manzana V, del Parque Industrial Las Américas Etapa II. Calle George Washington, Edificio 31.
Clave catastral	303-012-008
Superficie	22,815.746 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Comercio Servicios
Usos de suelo propuesto	Industria Bajo Impacto
Giro por establecer	No establece giro o actividad específica.
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Situación de hecho, se tiene concretada la instalación y operatividad de una empresa con actividad de Industria de Bajo Impacto.

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 Industria de Bajo Impacto, por situación de hecho. El uso actual Comercio y Servicios, por su definición en PDU2040, se define 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, Industria de Bajo Impacto, "comprende una amplia gama de actividades manufactureras, de almacenamiento y ensamblaje, las cuales se caracterizan por desempeñarse bajo condiciones normales sin generar molestias fuera de su límite de propiedad evitando causar desequilibrios ambientales o urbanos, lo anterior de acuerdo a los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable". El predio se encuentra dentro del Parque Industrial Las Américas, donde predomina el uso de suelo de Industria de	✓

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Bajo Impacto y además los usos de comercio y servicios y equipamiento en menor proporción.	
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al poniente de la ciudad, dentro del Parque Industrial Las Américas, cercano al Av. De La Juventud, en su entorno inmediato de 500m de radio se ubican principalmente usos de suelo industriales, correspondientes a Industria de Bajo Impacto (Parque Industrial las Américas), uso de comercio y servicios, usos mixtos y habitacionales, en densidades H25 y H45. En torno a 1000m de radio, continúa predominando el uso de Industria de Bajo Impacto, Comercio y Servicios, usos mixtos y de Preservación Ecológica, de igual manera se presentan usos de Equipamiento General y usos habitacionales con densidad de H12, H25 y H45, así como también Recreación y Deporte.	✓
1.3	Compatibilidad	La propuesta no define un giro específico conforme a la Tabla de Compatibilidad de Uso de Suelo del PDU2040 a desarrollar en el predio. Menciona en sus páginas 65, 66 y 67 todos y cada uno de los giros Permitidos y/o Condicionados que pueden operar en el uso de Industria Bajo Impacto. Por lo tanto, en todo caso la compatibilidad quedará sujeta a lo establecido en la Tabla de Compatibilidad de Uso de Suelo del PDU2040, al momento de establecer una actividad a desarrollar por parte del promotor; y a atender el fundamento del Art. 94 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	✓
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto ya que el predio actualmente está desarrollado con vocación real de Industria Bajo Impacto y se aspira a una ocupación regular de la propiedad.	✓

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		 Edificación actual. Imagen presentada en el estudio.  CONTROLADORA IDEA, S.A. DE C.V. SUPERFICIE DE TERRENO= 22,815.746 M2 SUPERFICIE CONSTRUCCION= 9,458.10 M2 CLAVE CATASTRAL: 303-012-008  Plano catastral anexo al estudio, con fecha de Agosto 2014.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 observan pendientes del 5 al 12%.	☒
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 arroyo La Cantera y Arroyo La Galera Sur en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
3.2	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	El predio es atravesado en sentido suroeste-noreste por un Riesgo por Deslizamiento, así también se ubica dentro de una Zona de Riesgo por Deslizamiento. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
4.2	Fallas	A una distancia aproximada de 165 metros del predio, se ubica la Falla Los Nietos. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
4.3	Erosión	Una fracción del predio se ubica dentro de un polígono de Riesgo de Erosión. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
4.4	Riesgo Alto	El predio se ubica dentro de un Punto de Riesgo Alto Identificado. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.2	Escurreimientos	Se observa la presencia de 2 Arroyos, La Galera Sur, canalizado sobre calle pavimentada; y Arroyo La Cantera, el cual un fragmento se encuentra sin revestir y otro sobre canal. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
5.3	Riesgo Identificados	Se observa un punto de riesgo cercano a el arroyo La Galera Sur en el área de 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	☒
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
6.1	Zona Industrial	El predio se ubica dentro de la zona industrial del Parque Industrial Las Américas. En un radio menor a los 1000m del predio se observa la presencia de 9 Puntos de Riesgo en Industria y Servicios Urbanos de riesgo bajo, 3 de medio y 2 de riesgo alto; ubicándose el más cercano a una distancia de 125 metros aproximadamente, correspondiente a riesgo bajo. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
6.2	Servicios Urbanos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.3	Gasoducto	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.4	Disposición de Residuos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.5	Tratamientos de Aguas Residuales	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.6	Gaseras	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.7	Gasolineras	Se observa la presencia de 3 estaciones de servicios, 1 en un radio inferior a los 500m del predio y las 2 restantes a una distancia menor a los 1000m. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
6.8	Manejo de Materiales Peligrosos	SIN OBSERVACIÓN	☐
7	Infraestructura	Descripción de la infraestructura existente.	
7.1	Hidráulica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 80-100%. El predio cuenta con el servicio. El promotor no presenta contrato del servicio.	☒
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 80-100%. El predio cuenta con el servicio. El promotor no presenta contrato del servicio. El predio cuenta con infraestructura de agua tratada. El promotor presenta como comprobante de consumo de agua tratada la Factura de Grupo Industrial Las Américas A.C. de consumo de agua tratada	☒
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 80-100%. Se observa la presencia de 2 líneas de 230 y 115 kva, en un radio inferior a los 1000 metros del predio. El predio cuenta con el servicio.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		El promotor presenta número de contrato 585840200343, con clase de tarifa de Gran Demanda en Media Tensión Horaria.	
7.4	Gas Natural	El predio cuenta con cobertura de gas natural.	☒
8	Estructura urbana	Descripción de la estructura urbana, los macroproyectos y los concentradores de actividades económicas que se encuentran en el área de estudio.	
8.1	Macroproyectos de Jerarquía Urbana	SIN OBSERVACIÓN	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican al menos 10 instalaciones educativas (6 preescolar, 2 primarias, 1 secundaria, 1 profesional técnico), 2 centro de culto, 24 espacios recreativos, 2 guarderías, y una zona industrial, considerados importantes concentradores de actividad.	☒
9	Estructura Vial	Descripción de la estructura vial, las secciones viales del entorno y el esquema de accesibilidad de la propuesta.	
9.1	Estructura Vial	El promotor no propone cambios en la estructura vial.	☒
9.3	Accesibilidad	La principal vía de acceso al predio se da por la vialidad de primer orden Av. De La Juventud, y las vialidades primarias Av. Francisco Villa y Av. De La Cantera, las cuales se conectan con las vialidades secundarias, Av. De Las Américas y Av. George Washington, para ingresar al Parque Industrial Las Américas, y acceder al predio por las Calles Circuito Automotriz y Circuito Industria en Comunicación.	☒
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. El promotor no presenta secciones de las calles locales mencionadas, aproximadamente sus secciones son: • Av. George Washington: 14 m ancho de sección, 9.50 m arroyo de calle y 4.50 m ancho de banquetas, siendo tipo de pavimento, asfalto. • Circ. Industria En Comunicación: 17.50 m ancho de sección, 12 m arroyo de calle y 5.50 m ancho de banquetas, siendo tipo de pavimento, asfalto • Circ. Industria Automotriz: 16 m ancho de sección, 11 m arroyo de calle y 5 m ancho de banquetas, siendo tipo de pavimento, asfalto Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes:	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		233A - 233A' 67.10 AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA" AV. JUAN ESCUTIA A AV. DE LA CANTERA 109A - 109A' 26.00 AV. AMERICAS/ AV. AGUSTIN MELGAR AV. WASHINGTON A AV. TECNOLÓGICO 340A - 340A' 28.00 A 30.00 AV. FRANCISCO VILLA AV. LAS AGUILAS A AV. DE LAS AMERICAS 241 - 241' 45.00 A 50.00 AV. DE LA CANTERA BLVD. LUIS H. ALVAREZ A AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA" Fuente: Anexo de Secciones Viales 2021 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 1000 metros, se encontró equipamiento de educación (17 escuelas; 8 de nivel preescolar, 5 primarias, 1 secundaria, 2 profesional técnica, 2 media superior), de asistencia social (2 casas de cuidado diario, 1 velatorio y 2 guarderías), 1 hospital, 4 gasolineras, 1 estación de servicio, 2 instalaciones religiosas, 2 instalaciones de cultura (librería y biblioteca) y varios espacios de recreación y deporte (88). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018	✓
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta de servicio de emergencias de la Estación No. 2 de Bomberos, toma un tiempo máximo de respuesta de 3 minutos, a 1.3 Km de distancia, desde la Av. George Washington, girando a la izquierda a la Av. De las Américas, girando a la derecha a la Av. De las Américas/Industrial Automotriz, girando a la izquierda en dirección a Industria en Comunicaciones/Av. Juan Antonio Trasviña y Retes. La ruta de servicio de seguridad por parte de la Comandancia de Proximidad DSPM Av. De las Américas 2808, toma un tiempo de 4 minutos, a una distancia de 1.5 Km, desde la rotonda de Av. De las Américas, girando a la derecha en Av. De las Américas/Industrial Automotriz, girando a la izquierda en dirección a Industria en Comunicaciones/Av. Juan Antonio Trasviña y Retes. La ruta de servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona Norte como tiempo de respuesta de máximo 14 minutos, a 6.9 Km de distancia, tomando como ruta hacia el predio desde Av. Juan Escutia, Perif. de la Juventud hacia el sur, Av. De las Américas, Av. De las Américas/Industrial Automotriz, Industria en Comunicaciones/Av. Juan Antonio Trasviña y Retes. Fuente: Google Maps, Julio 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 1000 metros 341 unidades económicas, con un total de 26,442 personas ocupadas. Las actividades predominantes son banca múltiple, salones y clínicas de belleza y peluquerías, y restaurantes con servicio de	✓

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		preparación de alimentos a la carta o de comida corrida. El sector predominante es el de servicios 60%, seguido por comercio 29% e industria 11%. El índice de desarrollo económico es de 0.43, 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 6,797. Distribución por sexo; 47.8% hombres y 52.2% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 400 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 0 a 50 hab/ha, seguido de los rangos entre 51 a 100 hab/ha. 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 2,372. Rango de densidad de 0 hasta 282 viv/ha, siendo predominantes también los rangos del 12 a 25 viv/ha, seguido por rangos entre 45 a 282 viv/ha. 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	SIN OBSERVACIÓN	☒

Usos de suelo actual y propuesto



Usos del Suelo (Z-S 2021)

Habitacional

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

Comercio y Servicios

- Comercio y Servicios

Mixto

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

Industria

- Industria Alto Impacto
- Industria Bajo Impacto
- Microindustria

Equipamiento

- Equipamiento General
- Recreación y Deporte
- Equipamiento Especial

Concentrador de Actividad

- Centro Distrital

Uso Especial

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

Uso no urbano

- Area Natural de Valor Ambiental
- Preservación Ecológica

PPC - Vivienda, Comercio y Servicios

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

PPC - Corredores y Comercio

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

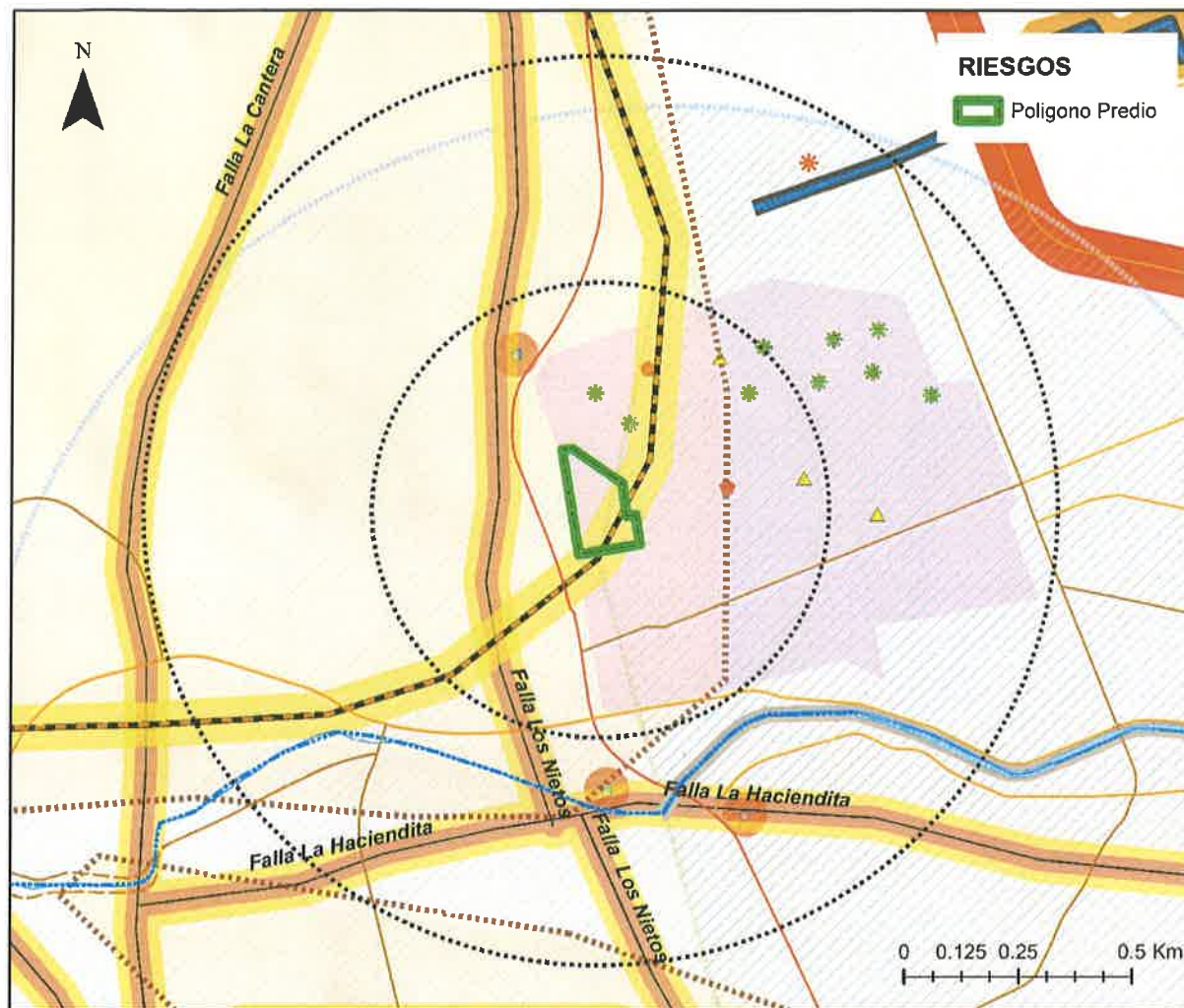
PPC - Nodos

- Nodo Barrial
- Nodo Emblemático
- Nodo Urbano

Vía Ferrea

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

Riesgos



RIESGOS

Estructura hidráulica

Capacidad Ocupada (%)

- Capacidad insuficiente (> 100%)
- Al límite de su capacidad (85 - 100%)

Salvaguarda Estructura Hidráulica

- Salvaguarda (50 m)
- Salvaguarda (100 m)

Arroyos

- Sobre Canal
- Sobre Calle
- Cauce sin Revestir y/o Área Verde
- Por Tubería o Bóveda
- ★ Punto de Riesgo
- Alto Riesgo Inundación
- Medio Riesgo Inundación

Zonas de Riesgo por Deslizamiento

- Deslizamientos
- Falla
- Área de Influencia 25 m
- Área de Influencia 50 m
- Riesgo por Erosión
- Puntos de Riesgo

- Taller de Pintura
- Gasolinera
- Manejo de Materiales Peligrosos
- Gaseras
- Salvaguarda 50 m
- Salvaguarda 100 m
- Planta de Tratamiento
- Buffer Plantas Tratamiento
- Disposición de Residuos

Relleno Sanitario 2009

Riesgo en Industria

- ★ Bajo
- ▲ Medio
- ★ Alto
- Radio de Amortiguamiento
- Buffer Zonas Insutiales
- T. de Materiales Peligrosos
- Distribución
- Transporte
- Industria y Servicios Urbanos
- Zonas Industriales