

RECIBIDO
04 JUL. 2024
DIRECCIÓN CHIHUAHUA

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:

“Lotes 1 y 2 de la Manzana 56 Labor de Terrazas” sobre un predio identificado como **la fusión de los Lotes No. 1 y 2, de la Manzana 56, Zona 1, del Ejido Labor de Terrazas**, con clave catastral **710-056-001** y una superficie total de **11,257.39 m²**, considerado como un **predio suburbano**, 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 **Zona Especial de Desarrollo Controlado 1** al uso de suelo **Industria Bajo Impacto**.

Con fundamento en los Artículos 5, 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*****

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. El predio cuenta con un antecedente en el Registro Público de la Propiedad, de carácter restrictivo (Hipoteca Contrato de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, Ins. 51, Libro 3094, estatus **Vigente**, fecha de registro: 24/02/2022), por lo que la **Dirección deberá verificar y el promotor solventar la atención a las observaciones que puedan afectar al predio para el presente dictamen y los trámites posteriores que el promotor contempla**.

2. El promotor anexo en su solicitud el dictamen de fusión de los predios suburbanos con clave catastral 710-056-001 y 710-056-002, con el número de expediente de No. DJ-9358 del Departamento Jurídico emitido el 16 de febrero de 2024, mismo que hace referencia a las licencias de uso de suelo con los números AUA 16391/2023 (el cual determina que el predio 710-056-002 **tiene el uso de suelo ZEDEC 2 – Comercio y Servicios en General en ZEDEC**) y AUA 16392/2023 (el cual determina que el predio 710-056-001 **tiene uso de suelo ZEDEC 2 – Comercio y Servicios en general en ZEDEC**), ambas con fecha del 15 de noviembre de 2023; la cédula catastral emitida por Tesorería Municipal emitida el 10 de abril de 2024 en el que confirma la superficie total del terreno de 11,257.93m² y 0.00m² de construcción.
3. **Teniendo estos dos antecedentes y considerando las fechas de expedición de constancia y el uso de suelo autorizado, en relación con la Publicación del PDU2040 séptima actualización, se le informa que el uso actual de ambos polígonos fusionados es Zonas Espaciales de Desarrollo Controlado ZEDEC tipo 1, indicado en la Zonificación Secundaria, para efectos de este análisis.**
4. En visita a campo, se pudo observar que el predio de estudio se encuentra en tratamiento de nivelación de talud (1.5m), compactación y asfaltado, además de diversos materiales de construcción, maquinaria y obreros en labor. La accesibilidad se da por calles locales de terracería con tratamiento de nivelación sin asfalto, exceptuando la que da acceso al ejido, siendo esta pavimentada. Se recomienda a la Dirección verificar se cuente con las licencias correspondientes, **conforme a los artículos 2, 3, fracción VI y VII, 13 fracción IX, 210, 212, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**
5. Se observa en la pág. 156 del estudio que el promotor basa su propuesta de giro en la tabla de compatibilidad de usos de suelo de la sexta actualización del PDU2040. Se resalta que las Adecuaciones para la séptima actualización, se eliminan los siguientes giros: Los giros de Almacenamiento y distribución de productos perecederos y Almacenamiento y distribución de productos no perecederos y Depósitos múltiples de madera, vehículos y de maquinaria. Mientras que se precisan a través de los giros nuevos: **Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas, Almacenamiento con refrigeración, Almacenamiento de productos agrícolas que no requieren refrigeración, Otros servicios de almacenamiento con instalaciones especializadas;** como el almacenamiento de productos sobredimensionados, madera, vehículos y de maquinaria. **Se solicita que se integre la información del Plan Vigente PDU2040, séptima actualización a este estudio.**

MARCO NORMATIVO, ESTRATEGIA GENERAL Y PROPUESTA

Proyecto Urbano/Arquitectónico

6. La propuesta del promotor es una lotificación "donde **se pretende edificar siete bodegas** con un área de andén común, y estacionamiento para cada bodega. Estas deberán de cumplir con las normativas referentes a la construcción y la operación de las mismas" (pág. 151 del estudio). Asimismo, menciona que, **"se tiene planeado que se conformará como**

un **condominio industrial** cumpliendo con la normativa y requisitos establecidos para el proyecto ejecutivo de autorización de régimen en condominio..." (pág. 152).

Por tanto, se recomienda a la Dirección atención a los artículos 94, 95 fracción III, Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y artículo 234, 243 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

COMPATIBILIDAD, NORMATIVIDAD Y ESTRATEGIAS COMPLEMENTARIAS

Uso actual y propuesto

7. El uso actual ZEDEC 1 en el PDU2040 se define como "Esta zona se caracteriza por ser una región geográfica determinada, donde se busca conciliar la actividad económica, el desarrollo habitacional y el aprovechamiento de los recursos naturales, con la conservación del medio ambiente y la protección de los ecosistemas, a través de normas y lineamientos específicos para su uso y aprovechamiento".

Mientras que el uso propuesto IBI "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 con los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable.

Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.

Compatibilidad

8. El promotor promueve el giro de "**almacenamiento y distribución de productos no perecederos**" el cual **no se define conforme al a normatividad del PDU**, por tanto, se definen que los giros en el grupo de Bodegas y Almacenamiento son más adecuados a su propuesta:
- "Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas" y el uso Industria de Bajo Impacto **tiene una compatibilidad CONDICIONADA a un Estudio de Impacto Vial (nota 2).**
 - "Almacenamiento con refrigeración" y el uso Industria de Bajo Impacto **tiene una compatibilidad CONDICIONADA a un Estudio de Impacto Vial (nota 2).**
 - "Almacenamiento de productos agrícolas que no requieren refrigeración" y el uso Industria de Bajo Impacto **tiene una compatibilidad CONDICIONADA a un Estudio de Impacto Vial (nota 2).**
 - "Otros servicios de almacenamiento con instalaciones especializadas; como el almacenamiento de productos sobredimensionados, madera, vehículos y de maquinaria" y el uso Industria de Bajo Impacto **tiene una compatibilidad CONDICIONADA a un Estudio de Impacto Vial (nota 2).**

Fuente: Tabla de compatibilidad de los usos de suelo PDU2040, Séptima Actualización.

Se recomienda a la Dirección solicitar al promotor defina la(s) actividad(es) por desarrollar en el predio conforme a la normatividad del PDU2040, Séptima Actualización y, por tanto, tenga la condición de establecer en los procesos que la autoridad deba aplicar para las condicionantes que en su caso resulten.

Estructura vial y accesibilidad

9. El promotor no propone cambios a la estructura vial ni a las secciones. La principal vía de acceso se da por la Carretera Chihuahua-Cuauhtémoc, calle sin nombre y Calle Gasoducto, estas últimas dos, una pavimentada y con una compactación sin asfalto, respectivamente. Actualmente, la sección de las calles locales mencionadas es de:
 - Calle sin nombre tiene un ancho de sección de 18.00m y sin banquetas.
 - Calle Gasoducto tiene un ancho de sección de 12.00m y sin banquetas.
10. En relación con la solicitud, considerando a que las calles en las que se ubica el predio, no cuentan con una consolidación de la infraestructura y de la zona en general, **se recomienda a la Dirección verificar los parámetros de accesibilidad, diseño universal y radios de giro de los vehículos según sus dimensiones**, mismos que saldrían e ingresarían al predio, por lo que es pertinente considerar los radios de giro óptimo (desde 13.21m a 19.70m) de los camiones, tractocamiones con medidas estándar (desde 14.00m a 31.00m de largo) y/o los demás vehículos que proyecte su ingreso al predio, **conforme a lo dispuesto en 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;** Se recomienda tener en cuenta estos indicadores de los cuales se deberá considerar un diseño con banqueta conforme a su jerarquía al momento de su consolidación, además el **artículo 137 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

MEDIO BIOFÍSICO Y RIESGOS

Topografía

11. El promotor menciona que "se tiene un desnivel de 6m en todo el largo de predio" (pág.74 y 76 del estudio), por lo que se calculó una pendiente de 4.3%. El predio presenta pendientes del 2% al 18% en el 95.69% de su superficie, mientras el 4.30% de la superficie tiene pendientes de más de 30%, ubicadas en la parte central del predio y en la colindancia. Conforme a la **Ley de Asentamiento Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua en su artículo 147 sobre prohibiciones en materia de prevención de riesgos**, no se permite la urbanización en pendientes mayores a 30%, así mismo. **Fuente: INEGI. Conjunto de datos vectoriales de información topográfica**

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

escala 1:50 000, serie III 2013 - 2018. Se recomienda a la Dirección la atención al artículo 147 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Riesgos antropogénicos

12. También, el predio cuenta con una afectación por el paso de un gasoducto de transporte y es alcanzado por el área de salvaguarda, mismo que en el estudio (pág. 119) es identificado como gasoducto de CENAGAS. El promotor expresa que no se realizarán construcciones (pág. 124) en la zona de amortiguamiento que designa en el plano adjunto en el estudio. **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.**

Se recomienda a la Dirección la revisión del cumplimiento a la NOM-EM-004-SECRE-2014 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

13. El promotor presenta en los anexos la prefactibilidad del servicio con el No. De oficio SE400/SS410/01/T383/12-2023, expedida el 04 de diciembre de 2023 por JMAS y la prefactibilidad del servicio con el No. De oficio ZCDCH-DPYC-1449/2023, expedida el 06 de noviembre de 2023. **Se recomienda a la Dirección solicitar en el momento correspondiente la factibilidad vigente del predio de estudio y considerar lo descrito en el Art. 116, 119, 247 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

Estudios Complementarios

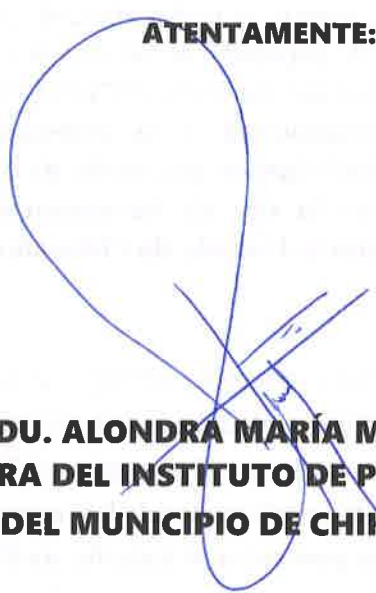
14. El promotor integra en su estudio "Medidas preventivas para mitigación de riesgos" (pág. 161-165) para el caso de algunos eventos de riesgo, sin embargo, debido a la influencia del gasoducto sobre el predio, y una vez que el promotor defina las actividades a realizar en el predio, se recomienda revisar el cumplimiento de las normas aplicables en la materia, como también **solicitar al promotor presentar el Estudio de Prevención de Riesgos y demás requerimientos que las autoridades correspondientes determinen, conforme al artículo 145 fracción V, 146, 147 y 148 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**
15. Se deberá solicitar al promotor, una vez definido el giro o actividades a realizar, el Estudio de Impacto vial que considere lo observado en el punto 9 de estas observaciones, **conforme a las condicionantes específicas de la Tabla de compatibilidad de usos de suelo del PDU2040.**

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 /jeug

C.C.P. CAMCOR Activos S.A. de C.V., solicitante y Archivo IMPLAN

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/468/2024
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Lotes 1 y 2 de la Manzana 56 Labor de Terrazas
Localización	Fusión de los Lotes 1 y 2 de la Manzana 56, Labor de Terrazas, del Ejido Labor de Terrazas
Zona de aplicación	Clasificación: Zona U: Se define como el área urbana o urbanizada
Clave catastral	710-056-001
Superficie	11,257.39 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Zona Especial de Desarrollo Controlado 1
Usos de suelo propuesto	Industria Bajo Impacto
Giro por establecer	Almacenamiento y distribución de productos no perecederos
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso

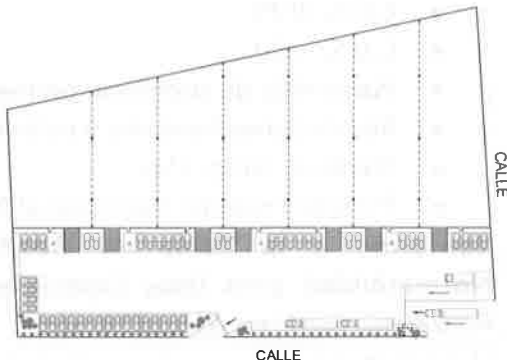
Análisis para la modificación menor o mayor y/o factibilidad para transferir suelo no programado a programado del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Séptima Actualización.

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 cuenta con un antecedente en el Registro Público de la Propiedad, de carácter restrictivo (Hipoteca Contrato de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, Ins. 51, Libro 3094, estatus Vigente, fecha de registro: 24/02/2022), por lo que se sugiere a la Dirección la atención a las observaciones que puedan afectar al predio para el presente dictamen y los trámites posteriores que el promotor contempla. El promotor anexo en su solicitud el dictamen de fusión de los predios suburbanos con clave catastral 710-056-001 y 710-056-002, con el número de expediente de No. <u>DJ-9358</u> del Departamento Jurídico emitido el 16 de febrero de 2024, mismo que hace referencia a las licencias de uso de suelo con los números <u>AUA 16391/2023</u> (el cual determina que el predio 710-056-002 tiene el uso de suelo ZEDEC 2 – Comercio y Servicios en General en ZEDEC) y <u>AUA 16392/2023</u> (el cual determina que el predio 710-056-001 tiene uso de suelo ZEDEC 2 – Comercio y Servicios en general en ZEDEC), ambas con fecha del 15

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones																																							
		de noviembre de 2023; la cédula catastral emitida por Tesorería Municipal emitida el 10 de abril de 2024 en el que confirma la superficie total del terreno de 11,257.93m² y 0.00m² de construcción. Teniendo estos dos antecedentes y considerando las fechas de expedición de constancia y el uso de suelo autorizado, en relación con la Publicación del PDU2040 séptima actualización, se le informa que el uso actual de ambos polígonos fusionados es Zonas Espaciales de Desarrollo Controlado ZEDEC tipo 1, indicado en la Zonificación Secundaria, para efectos de este análisis. En el Polígono de Estudio (385.85 hectáreas de superficie), se encuentra la siguiente dosificación de usos de suelo: <table> <tr> <th>Uso de suelo</th><th>Superficie en ha</th><th>%</th></tr> <tr> <td>CMR</td><td>7.15</td><td>2.11</td></tr> <tr> <td>EQM</td><td>2.07</td><td>0.61</td></tr> <tr> <td>H35</td><td>0.08</td><td>0.02</td></tr> <tr> <td>H4</td><td>35.92</td><td>10.60</td></tr> <tr> <td>IBI</td><td>58.77</td><td>17.35</td></tr> <tr> <td>MI</td><td>31.19</td><td>9.21</td></tr> <tr> <td>MM</td><td>2.99</td><td>0.88</td></tr> <tr> <td>PE</td><td>12.96</td><td>3.82</td></tr> <tr> <td>RYD</td><td>12.84</td><td>3.79</td></tr> <tr> <td>ZA</td><td>50.16</td><td>14.81</td></tr> <tr> <td>ZEDEC1</td><td>124.61</td><td>36.79</td></tr> <tr> <td>Total</td><td>338.75</td><td>100.00</td></tr> </table> La diferencia de total de la superficie del polígono de estudio y de los usos de suelo corresponde a las vialidades (47.1ha). Fuente: PDU2040 Séptima Actualización. Dentro el polígono de estudio, los usos predominantes son ZEDEC 1, IBI y H4. En el contexto existen diversos predios campestres, negocios como salones de eventos, tiendas y actividades ganaderas e industriales. En visita a campo, se pudo observar que el predio de estudio se encuentra en tratamiento de nivelación de talud (1.5m), compactación y asfaltado, además de diversos materiales de construcción, maquinaria y obreros en labor. La accesibilidad se da por calles locales de terracería con tratamiento de nivelación sin asfalto, exceptuando la que da acceso al ejido, siendo esta pavimentada. Se recomienda a la Dirección verificar se cuente con las licencias correspondientes, conforme a los artículos 2, 3, fracción VI y VII, 13 fracción IX, 210, 212, de la Ley de	Uso de suelo	Superficie en ha	%	CMR	7.15	2.11	EQM	2.07	0.61	H35	0.08	0.02	H4	35.92	10.60	IBI	58.77	17.35	MI	31.19	9.21	MM	2.99	0.88	PE	12.96	3.82	RYD	12.84	3.79	ZA	50.16	14.81	ZEDEC1	124.61	36.79	Total	338.75	100.00
Uso de suelo	Superficie en ha	%																																							
CMR	7.15	2.11																																							
EQM	2.07	0.61																																							
H35	0.08	0.02																																							
H4	35.92	10.60																																							
IBI	58.77	17.35																																							
MI	31.19	9.21																																							
MM	2.99	0.88																																							
PE	12.96	3.82																																							
RYD	12.84	3.79																																							
ZA	50.16	14.81																																							
ZEDEC1	124.61	36.79																																							
Total	338.75	100.00																																							

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		2, 3, fracción VI y VII, 13 fracción IX, 210, 212, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. 

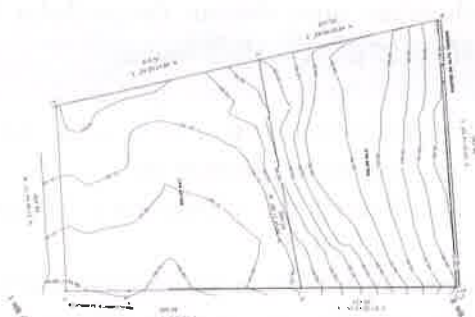
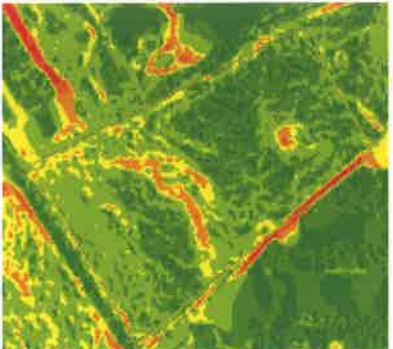
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		 Se observa en la pág. 156 del estudio que el promotor basa su propuesta de giro en la tabla de compatibilidad de usos de suelo de la sexta actualización del PDU2040. Se resalta que las Adecuaciones para la séptima actualización, <u>se eliminan los siguientes giros</u>: Los giros de Almacenamiento y distribución de productos perecederos y Almacenamiento y distribución de productos no perecederos y Depósitos múltiples de madera, vehículos y de maquinaria. Mientras que <u>se precisan a través de los giros nuevos</u>: Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas, Almacenamiento con refrigeración, Almacenamiento de productos agrícolas que no requieren refrigeración, Otros servicios de almacenamiento con instalaciones especializadas; como el almacenamiento de productos sobredimensionados, madera, vehículos y de maquinaria. Se solicita que se integre la información del Plan Vigente PDU2040, séptima actualización a este estudio.
2.	PROPUESTA (MARCO NORMATIVO, ESTRATEGIA GENERAL)	

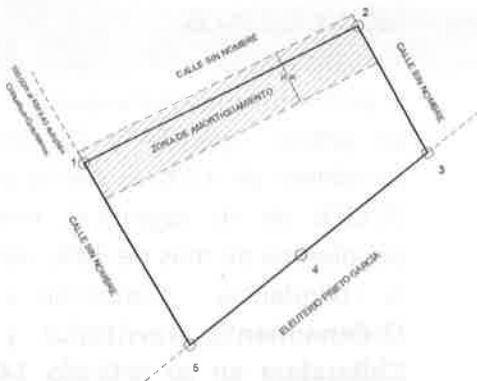
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
2.1	Revisión de la Fundamentación jurídica y congruencia con planes y programas	Fundamento jurídico (pág. 26): Art. 37, 73, 74, 76, 77 , 89, 90, 147 y 280 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.
2.2	Proyecto Urbano / Arquitectónico	La propuesta del promotor es una lotificación "donde se pretende edificar siete bodegas con un área de andén común, y estacionamiento para cada bodega. Estas deberán de cumplir con las normativas referentes a la construcción y la operación de las mismas" (pág. 151 del estudio). Asimismo, menciona que, "se tiene planeado que se conformará como un condominio industrial cumpliendo con la normativa y requisitos establecidos para el proyecto ejecutivo de autorización de régimen en condominio..." (pág. 152). Por tanto, se recomienda a la Dirección atención a los artículos 94, 95 fracción III, Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y artículo 234, 243 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.  No anexa un plano más detallado en el que se observe las dimensiones y su programa arquitectónico, por tanto, se recomienda a la Dirección atención en la normatividad correspondiente en cuanto a cajones de estacionamientos y el porcentaje del área permeable el cual define el PDU2040.
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	El uso actual <u>ZEDEC 1</u> en el PDU2040 se define como "Esta zona se caracteriza por ser una región geográfica determinada, donde se busca conciliar la actividad económica, el desarrollo habitacional y el

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
	en su caso condicionantes que este uso especifique.	aprovechamiento de los recursos naturales, con la conservación del medio ambiente y la protección de los ecosistemas, a través de normas y lineamientos específicos para su uso y aprovechamiento". Mientras que el uso propuesto <u>IBI</u> "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 con los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable. 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.	El promotor no modifica el potencial de desarrollo del uso de suelo propuesto. La dosificación y normatividad del uso Industria de Bajo Impacto es: • Lote mínimo: 1000m2 • C.O.S.: 0.75 • C.U.S.: 1.50 • Porcentaje de superficie permeable: 25% • Restricciones frontales y colindancia: Sin Restricción • Frente mínimo: 15m • Estacionamiento: Remitirse al Reglamento de Construcciones Conforme a la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad para Usos Especiales y No Habitacionales. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.4	Compatibilidad de acuerdo con la propuesta de desarrollo y la Tabla de Compatibilidad del PDU Séptima Actualización.	El promotor promueve el giro de "almacenamiento y distribución de productos no perecederos" el cual no se define conforme al a normatividad del PDU, por tanto, se definen que los giros en el grupo de Bodegas y Almacenamiento son más adecuados a su propuesta: • "Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas" y el uso Industria de Bajo Impacto tiene una compatibilidad CONDICIONADA a un Estudio de Impacto Vial (nota 2). • "Almacenamiento con refrigeración" y el uso Industria de Bajo Impacto tiene una compatibilidad CONDICIONADA a un Estudio de Impacto Vial (nota 2). • "Almacenamiento de productos agrícolas que no requieren refrigeración" y el uso Industria de Bajo Impacto tiene una compatibilidad CONDICIONADA a un Estudio de Impacto Vial (nota 2). • "Otros servicios de almacenamiento con instalaciones

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		especializadas; como el almacenamiento de productos sobredimensionados, madera, vehículos y de maquinaria" y el uso Industria de Bajo Impacto tiene una compatibilidad CONDICIONADA a un Estudio de Impacto Vial (nota 2). Fuente: Tabla de compatibilidad de los usos de suelo PDU2040, Séptima Actualización. Se recomienda a la Dirección solicitar al promotor defina la(s) actividad(es) por desarrollar en el predio conforme a la normatividad del PDU2040, Séptima Actualización y, por tanto, tenga la condición de establecer en los procesos que la autoridad deba aplicar para las condicionantes que en su caso resulten.
3.5	Estructura urbana	El predio en estudio se encuentra dentro de subcentro Sur/Poniente, dentro del radio de influencia de la Reserva Industrial PDI 4 Sur Poniente. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.6	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. La principal vía de acceso se da por la Carretera Chihuahua-Cauhtémoc, calle sin nombre y Calle Gasoducto, estas últimas dos, una pavimentada y con una compactación sin asfalto, respectivamente. Actualmente, la sección de las calles locales mencionadas es de: • Calle sin nombre tiene un ancho de sección de 18.00m y sin banquetas. • Calle Gasoducto tiene un ancho de sección de 12.00m y sin banquetas Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio es la siguiente: Sección AA-003B, correspondiente a la Carretera Chihuahua-Cauhtémoc, de jerarquía arterial:  Fuente: PDU2040, Séptima Actualización. En relación con la solicitud, considerando a que las calles en las que se ubica el predio, no cuentan con una consolidación de la infraestructura y de la zona en general, se recomienda a la Dirección verificar los parámetros de accesibilidad, diseño universal y radios de giro de los vehículos según sus dimensiones, mismos que saldrían e ingresarían al predio, por lo que es pertinente considerar los radios de giro óptimo (desde 13.21m a 19.70m) de los camiones, tractocamiones

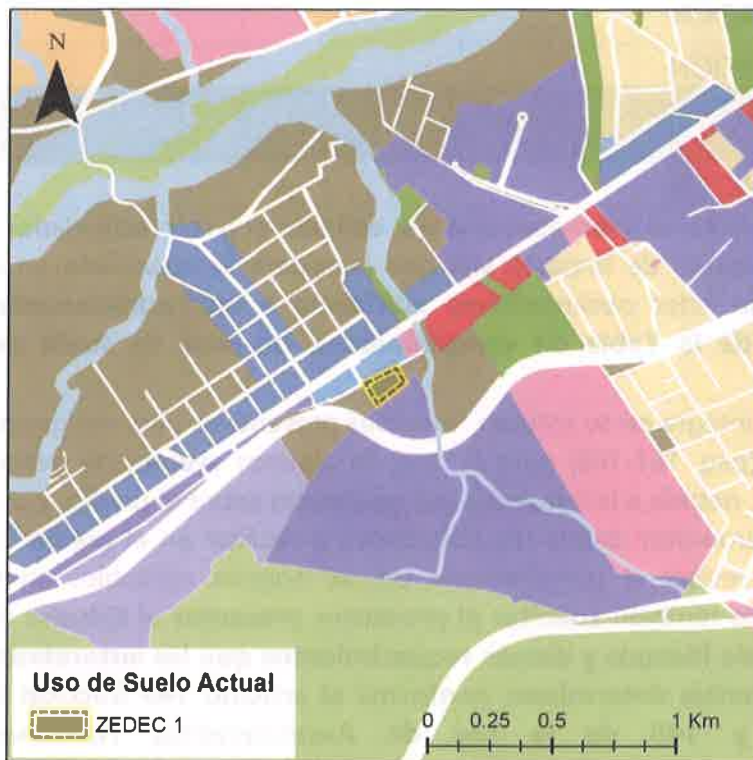
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		con medidas estándar (desde 14.00m a 31.00m de largo) y/o los demás vehículos que proyecte su ingreso al predio, conforme a lo dispuesto en la Tabla 14 de Dimensiones de los vehículos motorizados y el punto 8.3. Infraestructura para vehículos motorizados, del Proyecto De Norma Oficial Mexicana Proy-Nom-004-SEDATU 2023, Estructura y Diseño para Vías Urbanas. Especificaciones y Aplicación; Se recomienda tener en cuenta estos indicadores de los cuales se deberá considerar un diseño con banquetta conforme a su jerarquía al momento de su consolidación, además el artículo 137 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.
3.7	Estrategias complementarias	SIN OBSERVACIÓN
4. ANÁLISIS DEMOGRÁFICO Y ECONÓMICO		
4.1	Población	Se observa en el polígono de estudio (385.85 ha superficie) que existe: • Población total: 930 habitantes. • Distribución por sexo: 50.6% hombres y 49.4% mujeres. • Rango de densidad de población predominante es de 0 a 50 hab/ha. • Densidad bruta es de 2.41 hab/ha. 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 (385.85 ha superficie)) que existe: • Viviendas totales: 359 viviendas. • Rango densidad de vivienda va de 0 a 25 viv/ha, siendo predominante el rango de 0 a 4 viv/ha. • Densidad bruta es de 1.07 viv/ha. 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 (385.85 ha superficie) que existe: • 103 unidades económicas • 2,465 personas ocupadas Las actividades predominantes son: • Comercio al por mayor de medicamentos veterinarios y alimentos para animales, excepto mascotas (7) • Banca múltiple (6) • Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas (5) El sector predominante es el de servicios con 45%, Comercio con 39% e industria 17%. El índice de desarrollo económico es de 0.45, considerado como bajo.

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 y DENU actualizado a marzo de 2023.
4.4	Incidencia delictiva	SIN OBSERVACIÓN
4. ANÁLISIS DEL MEDIO BIOFÍSICO Y RIESGOS		
4.1	Topografía	El promotor menciona que "se tiene un desnivel de 6m en todo el largo de predio" (pág.74 y 76 del estudio), por lo que se calculó una pendiente de 4.3%. El predio presenta pendientes del 2% al 18% en el 95.69% de su superficie, mientras el 4.30% de la superficie tiene pendientes de más de 30%, ubicadas en la parte central del predio y en la colindancia. Conforme a la Ley de Asentamiento Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua en su artículo 147 sobre prohibiciones en materia de prevención de riesgos, no se permite la urbanización en pendientes mayores a 30%, así mismo. Fuente: INEGI. Conjunto de datos vectoriales de información topográfica escala 1:50 000, serie III 2013 - 2018. Se recomienda a la Dirección la atención al artículo 147 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.   IMAGEN 36. Topografía del área de aplicación. Fuente: Cuatro Grupo Constructor
4.2	Hidrografía	SIN OBSERVACIÓN
4.3	Riesgos Geológicos	SIN OBSERVACIÓN
4.4	Riesgo Hidrometeorológico	SIN OBSERVACIÓN
4.5	Riesgos Antropogénicos	También, el predio cuenta con una afectación por el paso de un gasoducto de transporte y es alcanzado por el área de salvaguarda, mismo que en el estudio (pág. 119) es identificado como gasoducto de CENAGAS. El promotor expresa que no se realizarán construcciones (pág. 124) en la zona de amortiguamiento que designa en el plano adjunto en el estudio. 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. Se recomienda a la Dirección la revisión del cumplimiento a la

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		NOM-EM-004-SECRE-2014 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.  IMAGEN 94.- Zona de amortiguamiento dentro del área de aplicación del gasoducto de CENAGAS. Fuente: Elaboración propia
4.6	Concentradores de Actividad Económica	La carretera Chihuahua-Cauhtémoc, cercana al predio, que conforme a la Zonificación secundaria es un corredor mixto e industrial, tiene un flujo vehicular importante, el cual están localizados diversas unidades económicas. Además, dentro del polígono de estudio, se encuentran las instalaciones de Expogan, Asociación Ganadera de Chihuahua, e industrias como Visteon, Grupo Bafar, Concretos América, entre otros.
5. ANÁLISIS MEDIO CONSTRUIDO (ASPECTOS URBANOS)		
5.1	Equipamiento Urbano y Espacio Público	En el polígono de estudio, se encontró el equipamiento de: • Servicios urbanos (1) • Recreación y Deporte (11), siendo en su mayoría camellón de servicio. Fuente: Inventario de Equipamiento Urbano 2020, IMPLAN.
5.2	Infraestructuras; agua potable, drenaje y electricidad.	En el polígono de estudio (385.85 ha superficie), el servicio de agua potable tiene una cobertura de 60%-100% y el servicio sanitario de 80%-100%. El promotor presenta en los anexos la prefactibilidad del servicio con el No. De oficio SE400/SS410/01/T383/12-2023, expedida el 04 de diciembre de 2023 por JMAS. El servicio de electricidad tiene una cobertura de 80%-100%. El promotor presenta en los anexos la prefactibilidad del servicio con el No. De oficio ZCDCH-DPYC-1449/2023, expedida el 06 de noviembre de 2023. Se recomienda a la Dirección solicitar en el momento correspondiente la factibilidad vigente del predio de estudio y considerar lo descrito en el Art. 116, 119, 247 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
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	Se deberá solicitar al promotor, una vez definido el giro o actividades a realizar, el Estudio de Impacto vial que considere lo observado en el punto 3.6 de estas observaciones, conforme a las condicionantes específicas de la Tabla de compatibilidad de usos de suelo del PDU2040.
6.3	Estudio Urbano Ambiental y/o Prevención de Riesgos	El promotor integra en su estudio "Medidas preventivas para mitigación de riesgos" (pág. 161-165) para el caso de algunos eventos de riesgo, sin embargo, debido a la influencia del gasoducto sobre el predio, y una vez que el promotor defina las actividades a realizar en el predio, se recomienda revisar el cumplimiento de las normas aplicables en la materia, como también solicitar al promotor presentar el Estudio de Prevención de Riesgos y demás requerimientos que las autoridades correspondientes determinen, conforme al artículo 145 fracción V, 146, 147 y 148 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

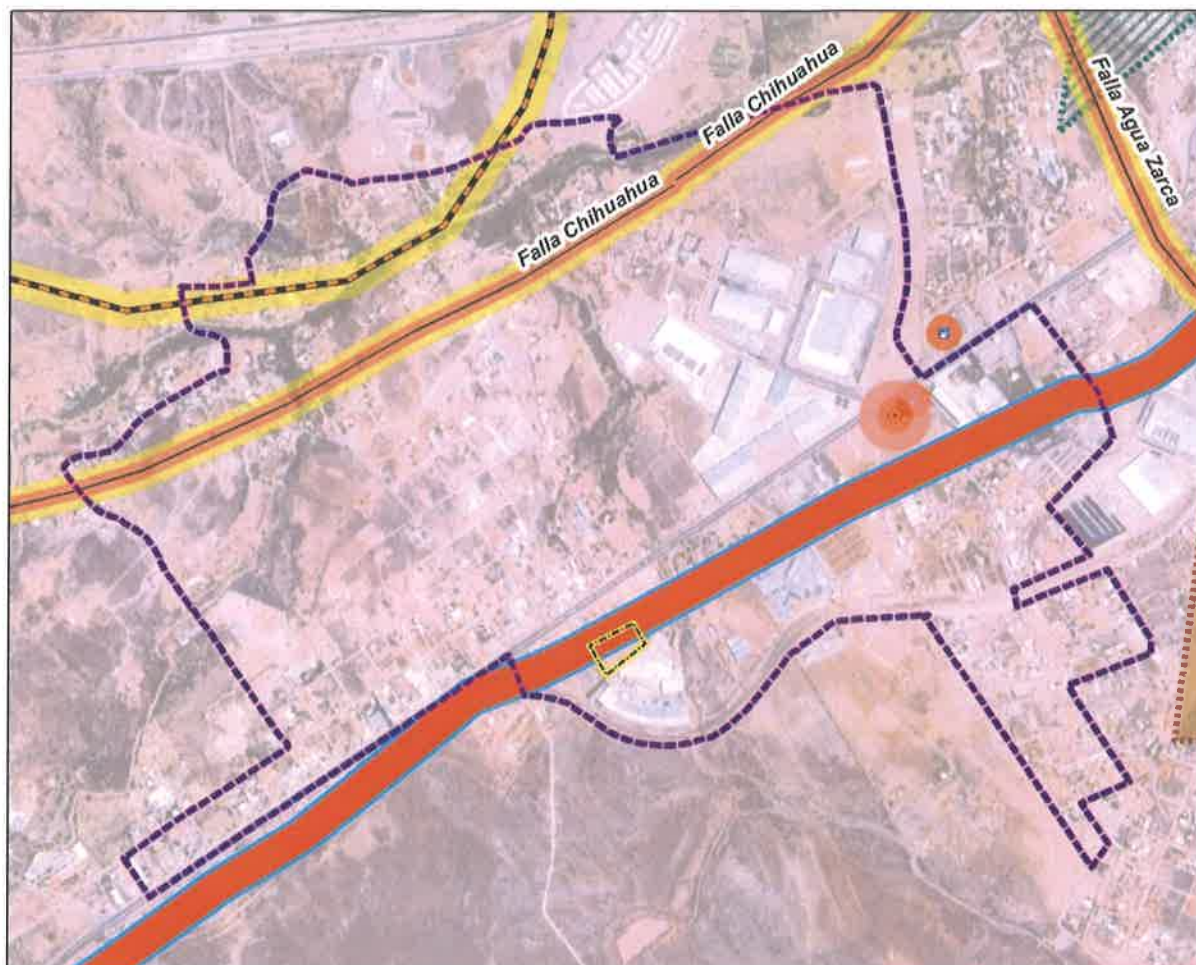
- Nodo Barrial
- Nodo Emblemático
- Nodo Urbano

Estructura Vial (EV - 2024)

Jerarquía Vial

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

Riesgos



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 Industriales
- T. de Materiales Peligrosos
- Distribución
- Transporte
- Industria y Servicios Urbanos
- Zonas Industriales

Proyecto

- Predio
- Polígono de Estudio

ANÁLISIS DE RIESGOS

