

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

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍA



Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

20 SEP. 2023

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:

"City Center Business Park" sobre varios predios identificados como **9 Lotes de la Fracción I de la subdivisión de la fusión de la Fracción II, de la Fracción 8, de la Fracción V y Fracción IV de la Parcela 13 Zona 1, Polígono 1/3; 1 Lote de la Fracción I de la subdivisión de la fusión de la Fracción II, de la Fracción 8, de la Fracción V y Fracción IV de la Parcela 13 Zona 1, Polígono 1/3; 2 Lotes de la Fracción 2 resultante de la Fusión de tres predios Fracción A con la Fracción III y la Fracción 2 de la Parcela 13, Zona 1, Polígono 1/3** ubicado en **Ejido Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua**, con una superficie total de **44,365.202m²**, 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 **Mixto Intenso**.

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*****

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 de suelo actual Comercio Y Servicios, se define en el PDU2040 como "Zonas que prestarán **establecimientos comerciales 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". El uso de suelo propuesto Mixto Intenso se define en el PDU2040 como "Zona que puede integrar **usos comerciales, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda** y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo característico vertical. **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. Así mismo, estará condicionado a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo". **Conforme al PDU2040.**

Compatibilidad

2. No se menciona un giro específico a desarrollar en el predio, por lo que la **compatibilidad quedará sujeta a la acción urbana que se promueva desarrollar en su momento, conforme a lo establecido en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

Infraestructura

3. 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 107,119,247, 281 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

Estudios

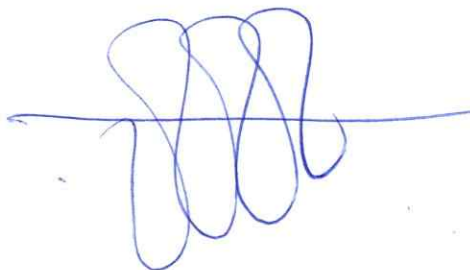
4. La definición del uso de suelo **Mixto Intenso**, establece que este uso estará condicionado a **Estudio de Impacto Urbano y Ambiental.**

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 SIGUN, 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:

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a horizontal line extending to the right.

DR. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO
DIRECTOR DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL
DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

IZIL/AQCH /IFAB
C.C.P. Archivo

"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"
"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

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

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

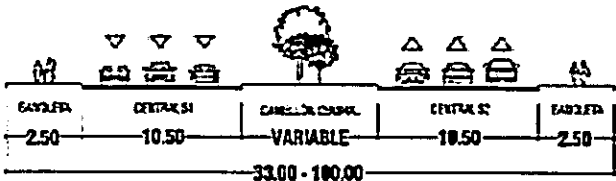
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU 396/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	City Center Business Park
Localización	Fracción I y Fracción 2 de la Parcela 13, Zona 1, Polígono 1/3 dentro del Ejido Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con acceso directo sobre la Av. Pról. Teófilo Borunda Ortiz.
Clave catastral	705-001-13, 159-241-001, 151-241-007, 159-241-010, 159-241-011, 159-241-013, 159-241-014, 159-241-015, 159-241-016, 159-241-017 y 159-241-018
Superficie	44,365.202 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Comercio y Servicios Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Mixto Intenso Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Giro especulativo.
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso

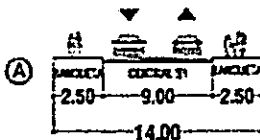
Análisis desglosado

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	El uso de suelo actual <u>Comercio Y Servicios</u>, se define en el PDU2040 como "Zonas que prestarán establecimientos comerciales 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". El uso de suelo propuesto <u>Mixto Intenso</u> se define en el PDU2040 como "Zona que puede integrar usos comerciales, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo característico vertical. 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. Así mismo, estará condicionado a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo". Conforme al PDU2040. La propuesta NO se ubica dentro de un ATE.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al oeste de la ciudad, cercano a la vialidad Teófilo Borunda, en su entorno a 1,000 metros de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H25, H35 y H45, Mixto Intenso, Mixto Moderado, Equipamiento General, ZEDEC y Preservación Ecológica. Se identifican usos de suelo Mixtos aledaños a la zona.	☐
1.3	Compatibilidad	No se menciona un giro específico a desarrollar en el predio, por lo que la compatibilidad quedará sujeta a la acción urbana que se promueva desarrollar en su momento, conforme a lo establecido en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.	☐
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	SIN OBSERVACIÓN.	☐
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 0 al 2%.	☐
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 presencia de la Presa Chihuahua en el área a 1,000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
3.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN.	☐
4 Riesgos Geológicos			
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	Se observa la trayectoria de la Falla Agua Zarca dentro del radio de influencia de 1,000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐

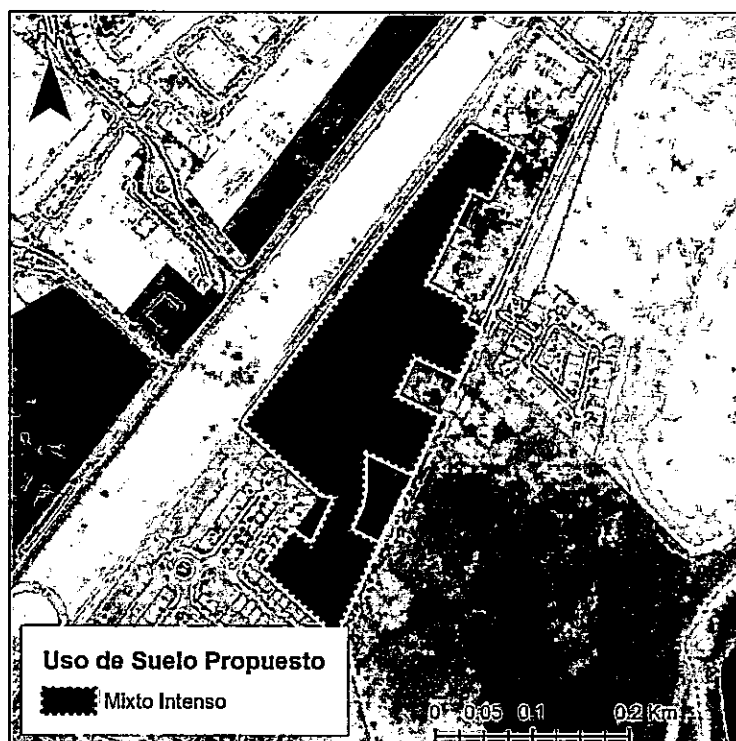
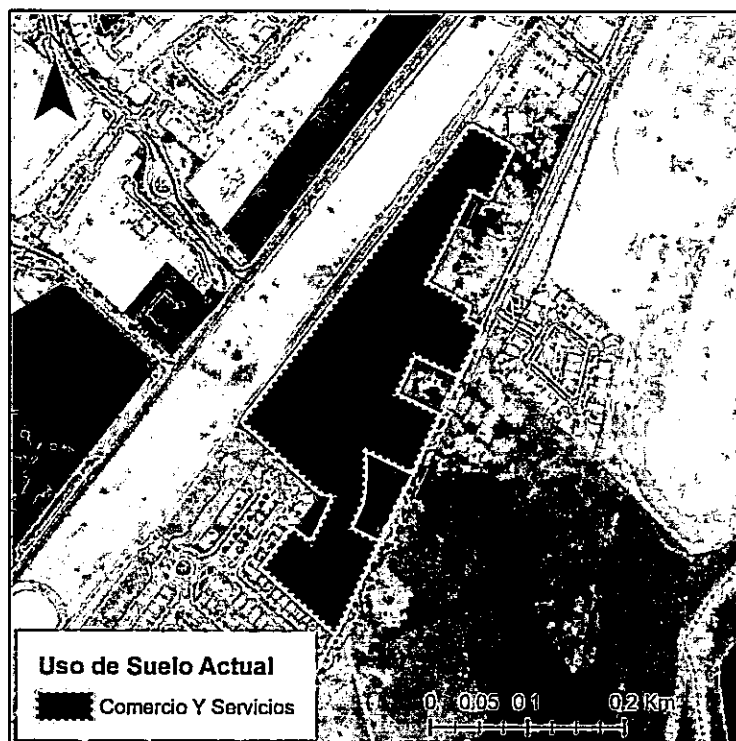
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
4.3	Erosión	SIN OBSERVACIÓN.	☐
4.4	Riesgo Alto	SIN OBSERVACIÓN.	☐
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN.	☐
5.2	Escurremientos	SIN OBSERVACIÓN.	☐
5.3	Riesgo Identificados	SIN OBSERVACIÓN.	☐
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.	☐
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 la 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, Fracción II, Artículo 247, 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 la cobertura sanitaria. En el área de influencia a 1,000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje en un 80 – 100% contigua a la mancha urbana.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Artículo 284, Fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	
7.3	Eléctrica	El predio no cuenta con la cobertura eléctrica. En el área de influencia a 1,000 metros se tiene cobertura del servicio eléctrico contigua a la mancha urbana. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Artículos 107, 247, Fracción I y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☐
7.4	Gas Natural	El predio no tiene cobertura de gas natural. En el radio de influencia a 500 metros se cuenta con el servicio aproximadamente a 100 metros del predio.	☐
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 1,000 metros se ubican al menos 1 primaria, 1 escuela preescolar y 195 espacios de recreación y deporte.	☐
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 Av. Teófilo Borunda, que se encuentra en el frente del predio y mediante la Calle local Real De Cali (Antes Lat. Río Chuvíscar).	☐
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: • Pról. Av. Teófilo Borunda Ortiz. 108A - 108A'  PROL. AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ AV. MONTE VERDE A ACCESO ACSO, DIAMANTE RELIZ	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		C. Real De Cali (Antes Lat. Río Chuvíscar) 473A - 473A'  C. REAL DE CALI (ANTES LAT. RÍO CHUVÍSCAR) AV. TEÓFILO BORUNDA ORTÍZ A AV. TEÓFILO BORUNDA ORTÍZ 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 encontró equipamiento de educación (2 escuelas), y varios espacios de recreación y deporte (195). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	☐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencia de la Comandancia de Policía toma un tiempo máximo de respuesta de 12 minutos, a 8.3 kilómetros de distancia, partiendo desde la Av. Juárez, conectando con la Av. Venustiano Carranza para tomar la Av. Pról. Teófilo Borunda para acceder al predio. La ruta del servicio de emergencia de la Estación de Bomberos Número 2 toma un tiempo máximo de respuesta de 13 minutos a 8.4 kilómetros de distancia, partiendo desde la Av. George Washington, conectando con el Periférico de la Juventud para tomar la Av. Pról. Teófilo Borunda para acceder al predio. La ruta del servicio de emergencia de la Cruz Roja Mexicana toma un tiempo máximo de respuesta de 7 minutos a 5.2 kilómetros de distancia, partiendo desde la Av. Pról. Teófilo Borunda para acceder al predio. Fuente: Google Maps, febrero de 2023	☐
11	Unidades Económicas	Descripción de las unidades económicas en el área de estudio.	
11.1	Unidades económicas	Se observa en un radio de influencia a 1,000 metros: 108 unidades económicas. 419 personas ocupadas. - Las actividades predominantes son restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida rápida (7), cafeterías, fuentes de sodas, neverías, refresquerías y similares (6) y farmacias sin minisúper (5)	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		El sector predominante es el de los servicios (74%), comercio (25%) e industria (1%). 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 4,632. - Distribución por sexo; 48.7% y 51.3%. 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: 1,655 viviendas totales. 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	La definición del uso de suelo Mixto Intenso , establece que este uso estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental .	☐

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

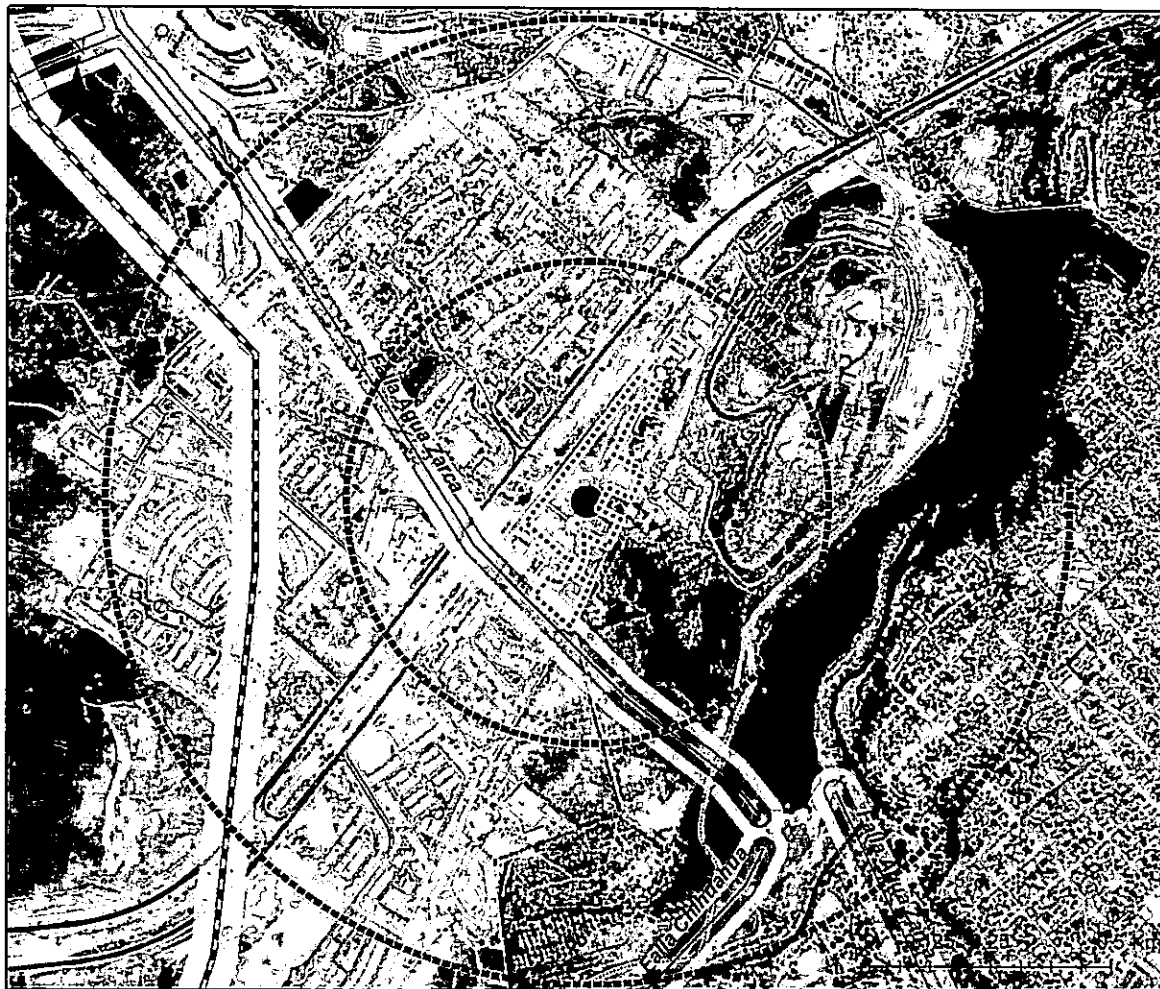
PPC - Nodos

- ☐ Nodo Barrial
- ☐ Nodo Emblemático
- ☐ Nodo Urbano
- ☐ Vía Ferrea

Regional

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

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