

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:

"Avenida de la Empresa 3102" sobre un predio identificado como **Lote 2, de la Manzana 3**, ubicado en **calle De la Empresa No. 3102, del Fraccionamiento Parque de Negocios**, clave catastral **251-043-002**, con una superficie total de **2,544.157 m²**, 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 **Habitacional H60+**.

Un aumento de densidad del uso de suelo **Habitacional H60+** proponiendo, **aumento del coeficiente de ocupación COS de 0.65 a 1.00**.

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.

Antecedentes

1. El número de oficio expedido por su Dirección al que se responde el presente estudio Avenida de la Empresa 3102 (DASDDU/250/2024), es duplicado del dictamen A.F. Carbonel 1307 (DASDDU/250/2024).
2. El predio en estudio se encuentra con actividad deportiva (cancha de fútbol). En la pág. 31 del estudio se puede observar que el predio es delimitado por publicidad del mismo proyecto.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

3. El uso actual Comercio y servicios, se define en el PDU2040 como "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 Habitacional, se define en el PDU2040 como “zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H60+ permite más de 60 viv/ha”.

4. El uso H60+ tiene una normativa de C.O.S.=0.65, C.U.S.= Según proyecto y Altura Máxima= Según Proyecto, **conforme a la Tabla de Dosificación de uso de suelo y normatividad habitacional plurifamiliar del PDU2040 Sexta Actualización**; mientras que la propuesta por el promotor es el aumento de C.O.S. a 1.00 y sin especificar su valor en C.U.S.
5. En el entorno a 1000 metros se encuentran dos predios con una superficie similar a la del estudio, con un uso de Comercio y Servicios, mientras que el predio con uso H60+ y aprovechamiento de COS =0.90, se encuentra a 1300m aproximadamente. En general, en el COS promedio es de 0.46 y un CUS de 0.78.

Compatibilidad

6. Para el giro y uso propuesto, “Habitacional plurifamiliar” (pág. 82 y 23 del estudio) la **compatibilidad con el uso Habitacional H60+ es PERMITIDA, conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

Estructura urbana

7. No se omite mencionar, que el predio se ubica dentro del polígono de Ciudad Cercana y puede ser sujeto de la aplicación de los incentivos publicados en la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2024 del Municipio de Chihuahua (Periódico Oficial No. 104 del 30 de diciembre de 2023) y en el Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana (Gaceta Municipal del 06 de marzo de 2023), siempre que se lleven a cabo los procesos correspondientes y la autoridad lo apruebe. **Se resalta que, si bien se ha iniciado un proceso de modificación al uso de suelo y aumento de potencial, este predio a través de la política pública y Normatividad complementaria del PDU séptima actualización, podría tener un proceso simplificado para los tramites que convengan a su desarrollo y en su caso, de cumplir con los objetivos de la política acceder a incentivos urbano y fiscales, esto a consideración del interés del promotor.**

Proceso simplificado:

1. Consultar en www.ciudadcercana.org si el predio se encuentra dentro de las primeras manzanas.
2. Ingresar la solicitud a la DDUE, para que posteriormente se turne al IMPLAN para su dictaminación. Se debe anexar la propuesta de tu proyecto, ubicación y plano catastral.
IMPORTANTE: En caso de que el predio se localice en una zona de valor patrimonial, se solicita dictamen al INAH o a la Secretaría de Cultura.
3. Adecuar el proyecto en caso de ser necesario, para que cumpla con los criterios (Artículo 100 de la Ley de Ingresos 2024).

4. Si el proyecto es validado por la DDUE e IMPLAN, obtendrá un número de folio. Posteriormente se remite a Tesorería, en donde se aplican los descuentos correspondientes contenidos en los artículos 102 y 103 de la Ley de Ingresos 2024.

Riesgos

8. El predio se encuentra a 44 metros, aproximadamente, de una zona de riesgo por deslizamiento y a 322 metros del polígono de riesgo por deslizamiento; a 141 metros aproximadamente de la Falla geológica Los Nietos; se encuentra dentro de un área de riesgo de erosión y a 65 metros del predio, se encuentra un cuerpo de agua, dentro el Parque Santa Fe y a 35 metros, el escurrimiento que desemboca en este. **Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.**

Estudios

9. Se recomienda a la Dirección que solicite al promotor, en caso de considerarlo pertinente, el análisis de asoleamiento, de acuerdo con las características del proyecto.
10. Se recomienda solicitar el estudio de Impacto vial, en el que se presente una propuesta que determine el número de entradas y salidas con el fin de calcular y contemplar la carga y aforo vehicular, **en atención al artículo 79, fracción VIII y IX del Reglamento de Desarrollo del Municipio de Chihuahua.**
11. Se recomienda solicitar el estudio de Impacto Urbano y Ambiental (que incluya la visualización e impacto de los Residuos Sólidos Urbanos), al tratarse de un conjunto plurifamiliar y el entorno del predio y **en atención al artículo 94 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado 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 /jeug

C.C.P. ARQCON Modular S.A. de C.V., solicitante y Archivo IMPLAN

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/250/2024
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo y aumento de densidad
Nombre del estudio	Avenida de la Empresa 3102
Localización	Calle De la Empresa No. 3102, del Fraccionamiento Parque de Negocios
Clave catastral	251-043-002
Superficie	2,544.157 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Comercio y Servicios
Usos de suelo propuesto	Habitacional H60+
Giro por establecer	Habitacional plurifamiliar
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso El predio en estudio se encuentra con actividad deportiva (cancha de futbol).

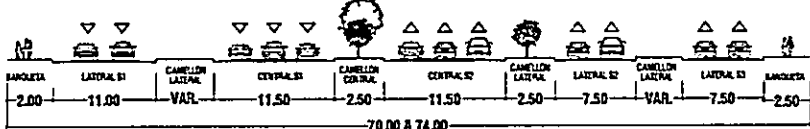
Análisis desglosado

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 Comercio y servicios, se define en el PDU2040 como "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 Habitacional, se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H60+ permite más de 60 viv/ha". El uso H60+ tiene una normativa de C.O.S.=0.65, C.U.S.= Según proyecto y Altura Máxima= Según Proyecto, conforme a la Tabla de Dosificación de uso de suelo y normatividad habitacional plurifamiliar del PDU2040 Sexta Actualización; mientras que la propuesta por el promotor es el aumento de C.O.S. a 1.00 y sin especificar su valor en C.U.S. En el en torno a 1000 metros se encuentran dos predios con una superficie similar a la del estudio, con un uso de Comercio y Servicios, mientras que el predio con uso H60+ y aprovechamiento de COS =0.90, se encuentra a 1300m	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		aproximadamente. En general, en el COS promedio es de 0.46 y un CUS de 0.78	
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al poniente de la ciudad, cercano a la Av. Periférico de la Juventud, en su entorno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente Comercio y Servicios, habitacionales H12 y H25.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "Habitacional plurifamiliar" (pág. 82 y 23 del estudio) la compatibilidad con el uso Habitacional H60+ es PERMITIDA, conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	El promotor no presenta anteproyecto, por tanto, no es posible determinar la altura y número de niveles. Además, actualmente el predio tiene actividad deportiva (cancha de fútbol).  Fotografía del predio en la pág. 31 del estudio.	☒
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	SIN OBSERVACIÓN	☐
3.2	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	Se encuentra a 44 metros aproximadamente de una zona de riesgo por deslizamiento y a 322 metros del polígono de riesgo por deslizamiento. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐

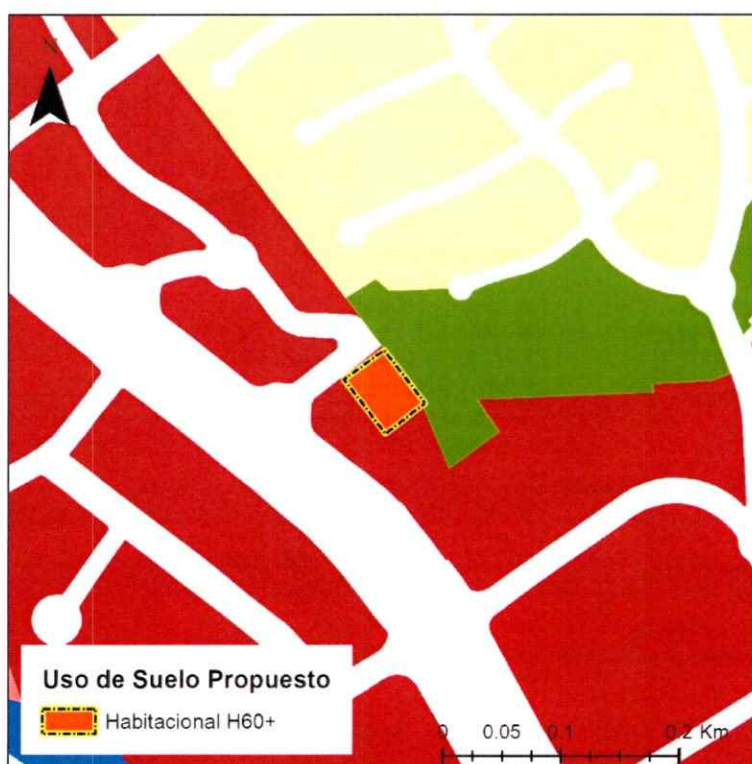
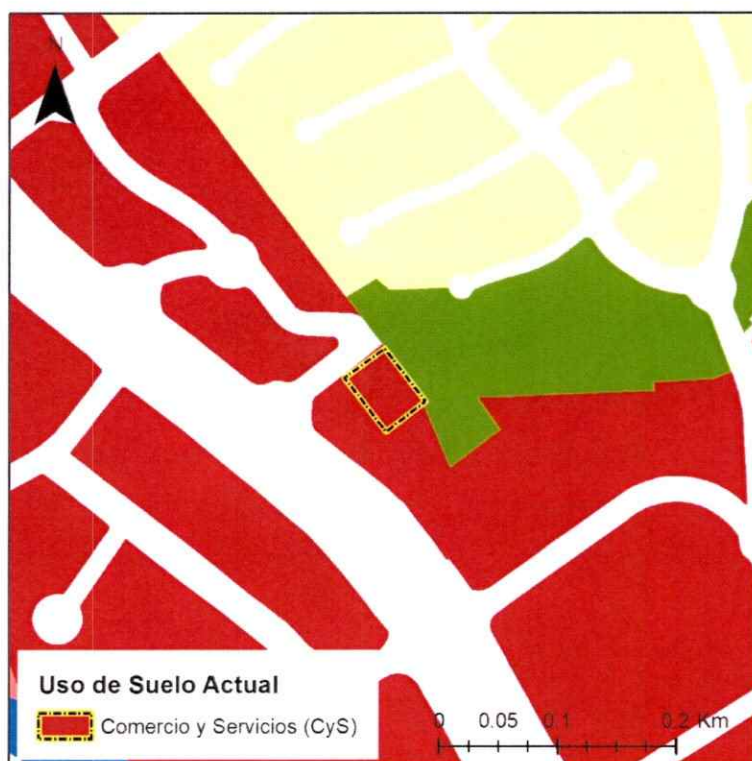
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
4.2	Fallas	El predio se encuentra a 141 metros aproximadamente de la Falla geológica Los Nietos. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
4.3	Erosión	El predio se encuentra dentro de un área de riesgo de erosión. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
4.4	Riesgo Alto	SIN OBSERVACIÓN	☐
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	A 65m metros del predio, aproximadamente, se encuentra un cuerpo de agua, dentro el Parque Santa Fe y a 35 metros, su escurrimiento. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☒
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	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 80-100%. El promotor presenta oficio de prefactibilidad No. SE400//0531/D.T.F.006/02-2024 expedida el 1 de marzo de 2024 por la JMAS. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Art. 119 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 80-100%. El promotor presenta oficio de prefactibilidad No. SE400//0531/D.T.F.006/02-2024 expedida el 1 de marzo de 2024 por la JMAS. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Art. 119 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua	☐
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 80-100%. El promotor no presenta contrato del servicio ni oficio de prefactibilidad. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Art. 119 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. Sin embargo, la línea de distribución de gas natural se encuentra a 72 metros aproximadamente, 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	No se omite mencionar, que el predio se ubica dentro del polígono de Ciudad Cercana y puede ser sujeto de la aplicación de los incentivos publicados en la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2024 del Municipio de Chihuahua (Periódico Oficial No. 104 del 30 de diciembre de 2023) y en el Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana (Gaceta Municipal del 06 de marzo de 2023), siempre que se lleven a cabo los procesos correspondientes y la autoridad lo apruebe. Se resalta que, si bien se ha iniciado un proceso de modificación al uso de suelo y aumento de potencial, este predio a través de la política pública y Normatividad complementaria del PDU séptima actualización, podría tener un proceso simplificado para los trámites que convengan a su desarrollo y en su caso, de cumplir con los objetivos de la política acceder a incentivos urbano y fiscales, esto a consideración del interés del promotor.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican diversas plazas y centros comerciales, como también la Av. De la Juventud, que es un importante corredor comercial.	☐
9	Estructura Vial	Descripción de la estructura vial, las secciones viales del entorno y el esquema de accesibilidad de la propuesta.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 Av. De la Juventud y Av. De la Empresa, ambas cuentan con pavimento.	☐
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: Sección 234A-234A', correspondiente a la Av. De la Juventud, de jerarquía De Primer Orden: 234A - 234A'  70.00 A 74.00 AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA" AV. DE LA CANTERA A AV. INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL 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 1000 metros, se encontró equipamiento de educación (2), servicios urbanos (2), cultura (2), de asistencia social (1), salud (3) y varios espacios de recreación y deporte (142). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	☐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 2 de Bomberos, toma un tiempo máximo de respuesta de 12 minutos, a 6.2 km de distancia, desde la Av. Washington, Av. De la Canterra, Blvd. Ortiz Mena y California. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana como tiempo de respuesta máximo de 8 minutos, en 3.6 km, con una ruta desde la Av. Teófilo Borunda, calle Presa de Tecamatlán y Perif. De la Juventud. Fuente: Google Maps, marzo 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 653 unidades económicas, con un total de 10,698 personas ocupadas. Las actividades predominantes Consultorios de medicina especializada del sector privado (132), Banca múltiple (41) y Restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		o de comida corrida (34). El sector predominante es el de servicios 70%, seguido por comercio 27% e industria 3%. El índice de desarrollo económico es de 0.54, considerado un rango medio 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 5,307 Distribución por sexo; 48.4% hombres y 51.6% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 200 hab/ha, siendo preponderante el rango de 0 a 50 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: 1,855. Rango de densidad de 0 hasta 35 viv/ha, siendo predominante el rango de 2 a 25 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	Se recomienda solicitar el estudio de Impacto vial, en el que se presente una propuesta que determine el número de entradas y salidas con el fin de calcular y contemplar la carga y aforo vehicular, en atención al artículo 79, fracción VIII y IX del Reglamento de Desarrollo del Municipio de Chihuahua.	☑
13.3	Estudio Urbano Ambiental	Se recomienda solicitar el estudio de Impacto Urbano y Ambiental (que incluya la visualización e impacto de los Residuos Sólidos Urbanos), al tratarse de un conjunto plurifamiliar y el entorno del predio y en atención al artículo 94 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado 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

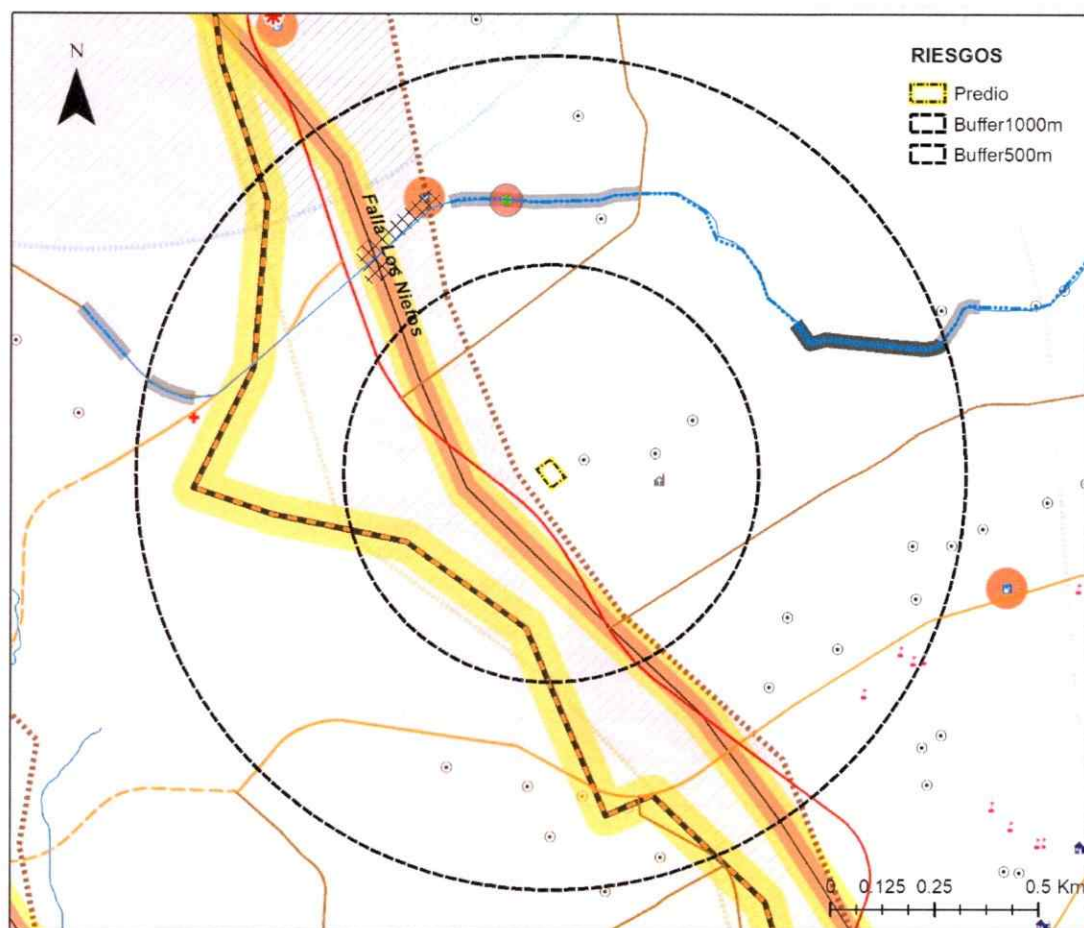
— Primaria

- - Primaria Propuesta

— Secundaria

- - Secundaria Propuesta

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

Análisis de Densidad

