

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

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍA



Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

PM
03 MAYO 2023
12:41
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:

"Av. Industrial 10" sobre un predio con clave catastral **264-011-009**, en una superficie total de **3,220.92 m²**, ubicado en **Avenida Industrial 10 N° 7404 en la Colonia Aeropuerto**, 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 **Mixto Intenso** 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 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 actual Mixto Intenso**, se define en el PDU2040 como "Zonas que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical donde el mínimo de superficie construida debe ser planta baja más dos niveles. Estarán localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégica (ATE): Centro urbano, subcentros, corredores estratégicos y centros distritales, así como sus áreas de influencia inmediata. Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.", mientras que **el uso propuesto**, Industria Bajo

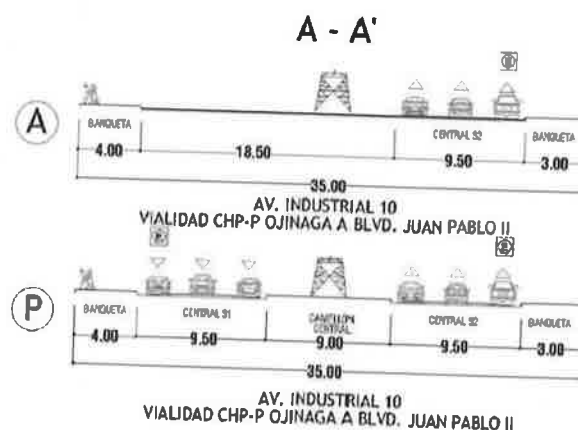
Impacto son "El uso de industria de bajo impacto comprende una amplia gama de actividades manufactureras, de almacenamiento y ensamblaje, las cuales se caracterizan por desempeñarse bajo condiciones normales sin generar molestias fuera de su límite de propiedad evitando causar desequilibrios ambientales o urbanos, lo anterior de acuerdo con los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable. **Conforme al PDU2040. La propuesta si se ubica dentro de un ATE, en el área de influencia de Subcentro Sur.**

Compatibilidad

- Para el giro y uso propuesto, "Almacenamiento de Materiales Peligrosos" la compatibilidad con el uso Industria Bajo Impacto (IBI) es **CONDICIONADA** a "Establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona" (nota 8), **conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

Estructura vial y secciones

- El promotor no propone cambios a la estructura vial, ni secciones viales.
- La principal vía de acceso al predio se da por la vialidad primaria Blvd. Juan Pablo II. El predio se ubica entre la vialidad primaria Av. C. Pacheco al sur y la vialidad de primer orden Perif. V. Lombardo Toledano al norte. La vía de acceso local es la Av. Industrial 10. Se observa que dicha vía no cuenta con recubrimiento sobre el arroyo vial al costado del predio en análisis y se cuenta con el derecho de vía de alta tensión, sin afectación al predio y su acceso.
- El promotor presenta una propuesta de sección para la Vialidad local, Av. Industrial 10, se recomienda a la Dirección considere en caso de ser pertinente se solicite al promotor coadyuvar en su consolidación, **conforme al Artículo 234 de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano el Estado de Chihuahua.**



Estudios

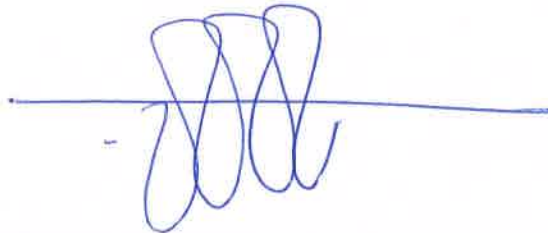
6. Si bien se menciona en el estudio pág. 70, que la empresa TECHEMET S.A. de C.V. cuenta con políticas de desarrollo de sostenibilidad ambiental y que opera según autorizaciones ante SEMARNAT lo que asegura los procesos aplicables en Chihuahua, se recomienda a la Dirección se solicite llevar a cabo por la autoridad competente un **Estudio de Prevención de Riesgos, conforme lo señalado en el artículo 145 fracción III, de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano el Estado de Chihuahua.**

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/IZIL/AQCH /jeel
C.C.P. Archivo

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

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

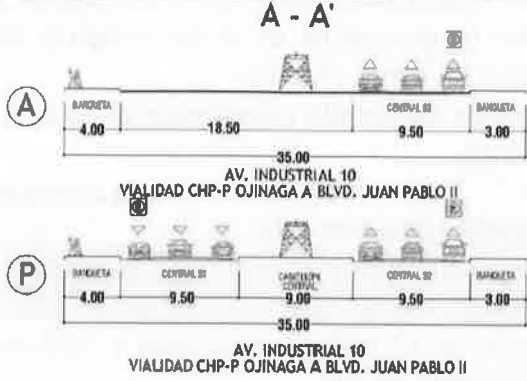
Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDUU/231/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Av. Industrial 10
Localización	Avenida Industrial 10 No. 7404
Clave catastral	264-011-009
Superficie	3,220.92 m2
Usos de suelo actual	Mixto Intenso Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Industria Bajo Impacto Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Almacenamiento de Materiales Peligrosos
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Sin antecedentes

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 Mixto Intenso, se define en el PDU2040 como "Zonas que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical donde el mínimo de superficie construida debe ser planta baja más dos niveles. Estarán localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégica (ATE): Centro urbano, subcentros, corredores estratégicos y centros distritales, así como sus áreas de influencia inmediata. Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.", mientras que el uso propuesto, Industria Bajo Impacto son "El uso de 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 con los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable. La propuesta si se ubica dentro de un ATE, en el área de influencia de Subcentro Sur.	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al sur de la ciudad, a menos de 100 metros a Blvd. Juan Pablo II. En su entorno a 1000 metros de radio, se ubican usos	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.2	Escurrimientos	Se observa que el arroyo Concordia tiene su cause sin revestir en el área de 500 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
5.3	Riesgo Identificados	SIN OBSERVACIÓN	☐
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	Se observa en su entorno inmediato de 1000 metros, que el sector tiene una vocación industrial y de servicios de abastecimiento. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
6.2	Servicios Urbanos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.3	Gasoducto	Se observa la trayectoria de un gasoducto al noroeste del área de 500 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☒
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 ubicación de una gasolinera en el área de 500 metros y una segunda en el área de 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
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 con clase de usuario: Bodega. Se presenta recibo de pago con Contrato No. O277369 y Medidor No. 12065665 de la JMAS.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		A - A'  P  Fuente: Anexo de Secciones Viales 2021 PDU2040. y propuesta del consultor.	
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 centro tutelar de menores (1), centro de abasto mayorista (1). Se destaca que no se ubican instituciones educativas, servicios de administración pública o centros de culto, pero se encuentra la Terminal Sur de Transporte Público, el Centro de Rehabilitación e Inclusión Infantil Teletón (CRIT), la Deportiva Sur y el Estadio Monumental de Beisbol en el área de influencia posterior inmediata a los 1000 metros. Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	☐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 5 de Bomberos y Comandancia de Policía Sur, toma un tiempo máximo de respuesta de 7 minutos, a 3.9 km de distancia, desde Av. C. Pacheco. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona Sur Oriente como tiempo de respuesta máximo de 12 minutos, en 8.6 km, con una ruta desde la Av. Fuera Aérea Mexicana y Carretera Chihuahua-Aldama. Fuente: Google Maps, abril de 2023 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, 229 unidades económicas, con un total de 2,093 personas ocupadas. Las actividades predominantes son comercio al por mayor de frutas y verduras frescas (45), comercio al por menor de frutas y	☐

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

- Nudo Barrial
- Nodo Emblemático
- Nodo Urbano

Vía Ferrea
Regional
Regional Propuesta
De Primer Orden
De Primer Orden Propuesta
Primaria
Primaria Propuesta
Secundaria
Secundaria Propuesta