

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

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍA



RECIBIDO
30 MAYO 2023
DIRECCIÓN CHIHUAHUA

RESPUESTA A SOLICITUD DE DICTAMEN TÉCNICO
PARA LA MODIFICACIÓN AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE
POBLACIÓN

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Parcela 92" sobre un predio con clave catastral **964-001-057**, en una superficie total de **30,072.260 m²**, ubicado en **Parcela 92 Z1 P1/2, Ejido Tabalaopa**, considerado como un **predio baldío urbano** 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 **Zona Especial de Desarrollo Controlado** 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.

Antecedentes

1. La Parcela 42 colindante al predio en estudio, en la sesión S.O. 21/19, el 13 de noviembre de 2019 obtuvo su cambio de uso de suelo, forma parte del proyecto del promotor, de un condominio Industrial autorizado en abril de 2023 (pág.139 del estudio).

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

2. El uso actual Zona de Especial de Desarrollo Controlado, se define en el PDU2040 como "Zona con características de alto valor ambiental condicionada a una planeación específica a través de un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y Plan Maestro de Urbanización que garantice un bajo impacto ambiental y urbano. Zonas destinadas a albergar usos de interés ambiental, equipamientos, comercio, servicios y habitacional, los cuales deberán llevarse a cabo mediante proyectos que presenten características de integración al ambiente y al paisaje, así como el aprovechamiento de los recursos naturales con un bajo índice de ocupación del suelo.", mientras que el uso propuesto, Industria de Bajo Impacto "...comprende una amplia gama de actividades manufactureras, de almacenamiento y ensamblaje, las cuales **se caracterizan por desempeñarse bajo condiciones normales sin generar molestias fuera de su límite de propiedad evitando causar desequilibrios ambientales o urbanos, lo anterior de acuerdo con los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable**". Conforme al PDU2040

Compatibilidad

3. Para el giro y uso propuesto, "bodegas de almacenamiento", referidas como "Almacenamiento y distribución de productos perecederos" y "Almacenamiento y distribución de productos no perecederos" en la **Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040, la compatibilidad con el uso Industria de Bajo Impacto es PERMITIDA.**

Estructura vial y secciones

4. El predio no cuenta con acceso vial directo. La vía más cercana al predio es la vialidad de Primer Orden Av. Fuerza Aérea. Quedará condicionado a que se solvente el acceso al predio y **se recomienda a la Dirección revisar lo dispuesto en los artículos 247), 119, 124 y 125 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua y Artículo 86, 79, 210, 227 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.**

Riesgos

5. Se observan en el predio las pendientes del 0 % al 45% y también la trayectoria de un arroyo sin nombre dentro del predio en estudio, mismo que desemboca en el Río Chuvíscar. **Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.** Además, el promotor menciona que el predio se encuentra en una zona en el que el nivel freático se encuentra a poca profundidad (pág. 76 del estudio). **Se recomienda a la Dirección revisar lo dispuesto en los artículos 147, fracción I, XIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

Infraestructura

6. El promotor menciona que en el área de influencia se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 40-60%, drenaje sanitario en un 60-80%, el cual el promotor menciona que la solicitud para determinar la factibilidad de los servicios está en proceso (pág. 96 y 111 del estudio). Mientras que la cobertura del servicio de electricidad es de un 60-80%, además se presenta el oficio N° ZDCH-DPYC-0587/2023 emitido por CFE el 19 de abril de 2023. **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.**

Estudios

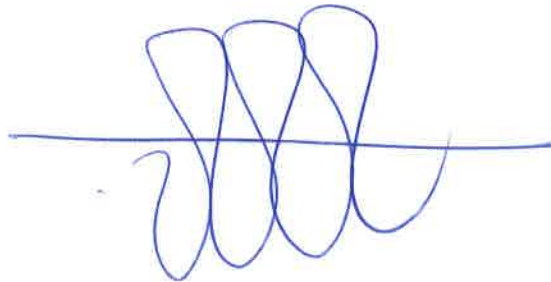
7. En el predio se encuentra un arroyo sin nombre, el cual, el promotor menciona que se localiza "una acequia utilizada para el riego de los plantíos existentes. Debiéndose de tomar en cuenta esto para la elaboración de cualquier proyecto dentro del área de aplicación, mediante la elaboración de un estudio hidrológico e hidrogeológico..." (pág. 76 del estudio), adicionando que este arroyo desemboca en la afluente del Río Chuvíscar. **Se recomienda a la Dirección considere lo descrito en los Artículos 147, 279 y 280 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**
8. El giro propuesto establece bodegas para almacenamiento, por tanto, se requiere cumplir con el Estudio de Impacto Vial, **conforme a los Artículos 77, Fracción V, 79 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y 97, fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**
9. Considerando el uso, actividad propuestos, propuesta de lotificación y colindancias, en materia de Estudio Urbano Ambiental, **se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en los Artículos 94 y 97 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, 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



IZIL/AQCH/jeug
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	DASDDU/294/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Parcela 92
Localización	Parcela 92 Z1 P1/2, Ejido Tabalaopa
Clave catastral	964-001-057
Superficie	30,072.260 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Zona Especial de Desarrollo Controlado
Usos de suelo propuesto	Industria Bajo Impacto
Giro por establecer	Bodegas de almacenamiento
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso La Parcela 42 colindante al predio en estudio, en la sesión S.O. 21/19, el 13 de noviembre de 2019 obtuvo su cambio de uso de suelo, forma parte del proyecto del promotor, de un condominio Industrial autorizado en abril de 2023 (pág. 139 del estudio).

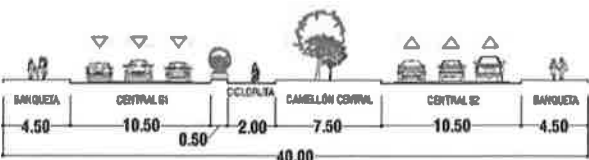
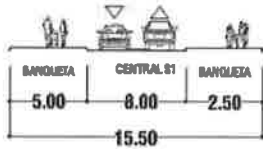
Análisis desglosado

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 Zona de Especial de Desarrollo Controlado, se define en el PDU2040 como "Zona con características de alto valor ambiental condicionada a una planeación específica a través de un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y Plan Maestro de Urbanización que garantice un bajo impacto ambiental y urbano. Zonas destinadas a albergar usos de interés ambiental, equipamientos, comercio, servicios y habitacional, los cuales deberán llevarse a cabo mediante proyectos que presenten características de integración al ambiente y al paisaje, así como el aprovechamiento de los recursos naturales con un bajo índice de ocupación del suelo.", mientras que el uso propuesto, <u>Industria de bajo impacto</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 ".	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al sureste de la ciudad, cercano a la Av. Fuerza Aérea y Juan Pablo II, en su entorno a 1000 metros de radio, se ubican	☐

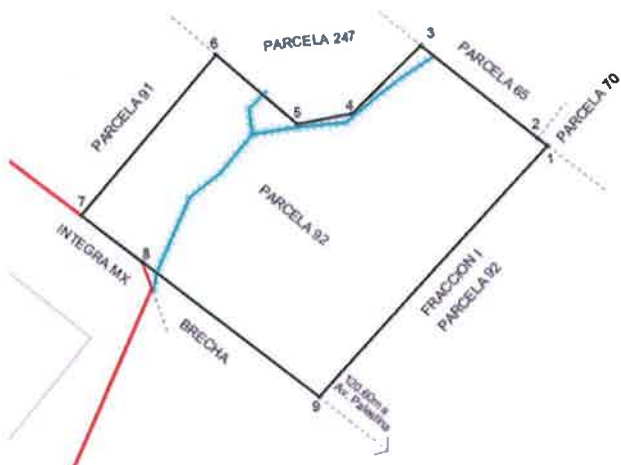
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		usos principalmente ZEDEC, Recreación y Deporte, Industria de Alto Impacto y Mixto Moderado.	
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "bodegas de almacenamiento", referidas como "Almacenamiento y distribución de productos perecederos" y "Almacenamiento y distribución de productos no perecederos" en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040, la compatibilidad con el uso Industria de Bajo Impacto es PERMITIDA.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	El promotor presenta una propuesta de lotificación que conecta el proyecto del predio contiguo. (pág. 147 del estudio). 	☒
IMAGEN 86.- Propuesta de lotificación. Elaboración Propia.			
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 45% en algunas áreas del predio.	☐
3	Hidrografía	Descripción de los ríos, arroyos y/o escurrimientos cuyos derechos de vía impacten en el predio.	
3.1	Ríos, Arroyos, otros	Se observa la trayectoria de un arroyo sin nombre dentro del predio en estudio, mismo que desemboca en el Río Chuvíscar. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
3.2	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	SIN OBSERVACIÓN	☐
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	Escurrimientos	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 40-60%. El promotor menciona que la solicitud para determinar la factibilidad del servicio está en proceso (pág. 96 y 111 del estudio). 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.	☐
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 60-80%. El promotor menciona que la solicitud para determinar la factibilidad del servicio está en proceso (pág. 96 y 111 del estudio). Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Art.	☐

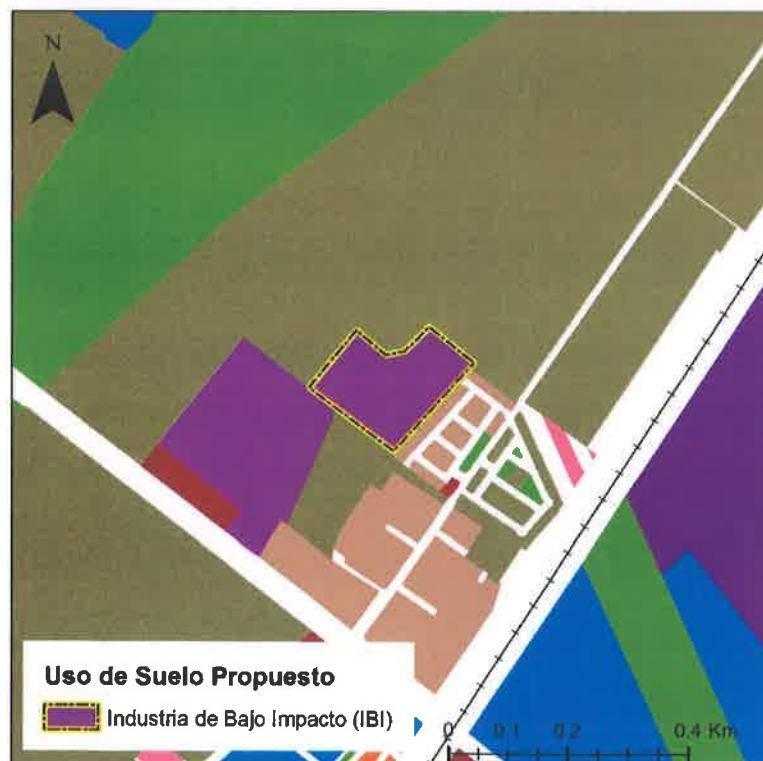
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		119 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 60-80%. El predio cuenta con el servicio. El promotor menciona que la solicitud para determinar la factibilidad del servicio está en proceso (pág. 96 y 111 del estudio). 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.	☐
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	El predio, en su mayoría, se ubica fuera del Área Urbana	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	SIN OBSERVACIÓN	☐
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	El predio no cuenta con acceso vial directo. La vía más cercana al predio es la vialidad de Primer Orden Av. Fuerza Aérea. Quedará condicionado a que se solviente el acceso al predio y se recomienda a la Dirección revisar lo dispuesto en los artículos 247), 119, 124 y 125 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua y Artículo 86, 79, 210, 227 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.	☐
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 11-11', correspondiente a la Av. Fuerza Aérea Mexicana, de jerarquía de Primer Orden:	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		11 - 11'  AV. FUERZA AEREA MEXICANA BLVD. JUAN PABLO II A CARR. CHIHUAHUA - ALDAMA Sección 38A-38A', correspondiente a la Av. Palestina, de jerarquía primaria: 38A - 38A'  AV. PALESTINA CARR. FUERZA AEREA MEXICANA A C. DE LA LAGUNA 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 servicios urbanos (2) y varios espacios de recreación y deporte (17). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	☐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación de Bomberos y Comandancia Sur, toma un tiempo máximo de respuesta de 14 minutos, a 9.2 km de distancia, desde la Av. Pacheco y Juan Pablo II hasta Av. Fuerza Aérea. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona Sur Oriente, como tiempo de respuesta máximo de 7 minutos, en 3.2 km, con una ruta desde la calle Valle de las Lágrimas y retornando por Av. Fuerza Aérea. Fuente: Google Maps, mayo 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.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
11.1	Unidades económicas	Se ubica a un radio de influencia de 1000 metros 29 unidades económicas, con un total de 57 personas ocupadas. Las actividades predominantes Comercio al por menor de cerveza, Reparación mecánica en general de automóviles y camiones y Alquiler sin intermediación de salones para fiestas y convenciones. El sector predominante es el de servicios 45%, seguido por comercio 41% e industria 14%. El índice de desarrollo económico es de 0.44, considerado un rango bajo. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a mayo de 2022.	☐
12	Población y Vivienda	Descripción de las densidades de población y vivienda en el área de estudio.	
12.1	Densidad de Población	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Población total de 1,451 Distribución por sexo; 49.5% hombres y 50.5% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 400 hab/ha, siendo preponderantes los rangos 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: 601. Rango de densidad de 0 hasta 0 a 45 viv/ha, siendo predominantes también los rangos del 0 a 4 viv/ha, seguido por rangos entre 31 y 45 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	En el predio se encuentra un arroyo sin nombre, el cual, el promotor menciona que se localiza "una acequia utilizada para el riego de los plantíos existentes. Debiéndose de tomar en cuenta esto para la elaboración de cualquier proyecto dentro del área de aplicación, mediante la elaboración de un estudio hidrológico e hidrogeológico..." (pág. 76 del estudio), adicionando que este arroyo desemboca en la afluyente del Río Chuvíscar. Se recomienda a la Dirección considere lo descrito en los Artículos 147, 279 y 280 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		 IMAGEN 32.- Localización de acequia dentro del área de aplicación. Fuente: Elaboración propia.	
13.2	Estudio de Impacto Vial	El giro propuesto establece bodegas para almacenamiento, por tanto, se requiere cumplir con el Estudio de Impacto Vial, conforme a los Artículos 77, Fracción V, 79 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y 97, fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☒
13.3	Estudio Urbano Ambiental	Considerando el uso, actividad propuestos, propuesta de lotificación y colindancias, en materia de Estudio Urbano Ambiental, se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en los Artículos 94 y 97 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

- Area Natural de Valor Ambiental
- Preservación Ecológica

PPC - Vivienda, Comercio y Servicios

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

PPC - Corredores y Comercio

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

PPC - Nodos

- Nodo Barrial
- Nodo Emblemático
- Nodo Urbano

Vía Ferrea

Regional

Regional Propuesta

De Primer Orden

De Primer Orden Propuesta

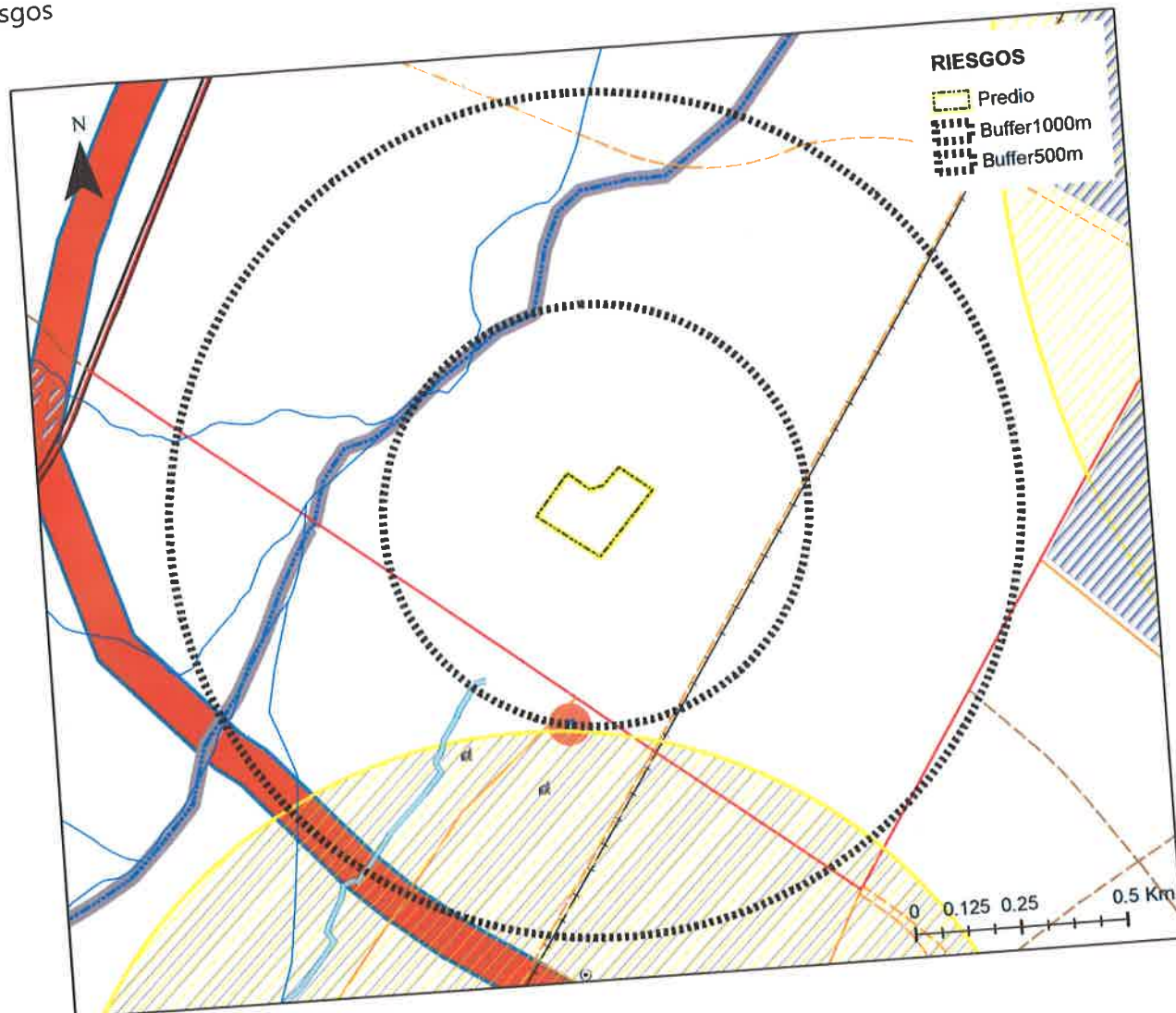
Primaria

Primaria Propuesta

Secundaria

Secundaria Propuesta

Riesgos



RIESGOS

Estructura hidráulica

Capacidad Ocupada (%)

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

Salvaguarda Estructura Hidráulica

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

Arroyos

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

- Zonas de Riesgo por Deslizamiento
- ▬ Deslizamientos
- ▬ Falla
- Área de Influencia 25 m
- Área de Influencia 50 m
- ▬ Riesgo por Erosión
- ▬ Puntos de Riesgo
- ▬ Taller de Pintura
- ▬ Gasolinera
- ▬ Manejo de Materiales Peligrosos
- ▬ Gaseras
- Salvaguarda 50 m
- Salvaguarda 100 m
- ▬ Planta de Tratamiento
- ▬ Buffer Plantas Tratamiento
- ▬ Disposición de Residuos

Relleno Sanitario 2009

Riesgo en Industria

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