

Chihuahua, Chih., 27 de septiembre de 2022

Oficio 445/2022

Asunto: Solicitud de Dictamen Técnico
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
DASDDH-184/2022
capital de trabajo y resultados**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:

"CC 152-057-012 Bodega Mobil sobre un predio con clave catastral 152-057-012, en una superficie total de 1,067.25 m², ubicado en Calle 34 N° 905, Colonia Guadalupe, 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 **Habitacional H45** al uso de suelo **Mixto Moderado**.

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. Situación de hecho. "La edad aproximada de la construcción es de 45 años y de manera regular su operatividad ha sido constante". **Estudio CC 152-057-012 Bodega Mobil (pág. 3).**

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

2. El uso actual Habitacional se define para "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H45 permite de 36 a 45 viv/ha", mientras que el uso propuesto, Mixto Moderado son "Zonas que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda en menor proporción. Este uso estará localizado colindante a las vialidades regionales, de primer orden y/o primarias y estará condicionado a un mínimo de planta baja más un nivel. Las plantas bajas deberán corresponder a usos no

habitacionales en el caso de colindancia inmediata con las vialidades mencionadas. Asimismo, **estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental** tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.", **conforme al PDU2040.**

3. Para el uso Mixto Moderado se define un C.O.S. de 0.70, y C.U.S. de 2.50 y el porcentaje de superficie permeable es Según Proyecto, **conforme a la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad de Uso Mixto PDU240.**
4. Además, según la política pública de Ciudad Cercana es posible abonar al predio un 10% al valor del C.O.S., antes mencionado y la factorización por 1.5 los valores de la aplicación del C.U.S., **conforme al Artículo 320 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.** Dicha política podrá ser aplicada siempre que se cumpla con los proyectos de absorción, filtración o bien, administración del agua pluvial, **conforme al artículo 319 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.**

Compatibilidad

5. Para el giro y uso propuesto, "almacenes y distribución de productos no perecederos" la **compatibilidad con el uso Mixto Moderado es CONDICIONADA** a estudio de Impacto Urbano y Ambiental, resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma, así como establecer medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, (notas 6 y 8), **conforme a la Tabla de Compatibilidad de usos de suelo del PDU2040.**

Estudios

6. El giro propuesto establece bodegas y almacenes, por tanto, se recomienda a la Dirección en caso de considerarlo pertinente solicitar al promotor un estudio de Impacto Vial conforme al **Artículo 77, Fracción V, del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua.**

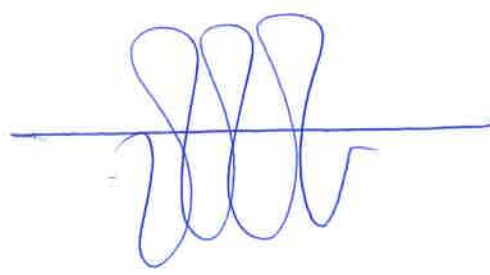


7. Considerando que el uso de suelo Mixto Moderado está condicionado por su compatibilidad del uso de suelo y giro propuesto a evaluación y mitigación de los impactos ambientales, este uso **estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental conforme al PDU2040 y en atención al artículo 75 del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio 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/JAPS/AQCH/jeug
C.C.P. Archivo

"2022, Año del Centenario de la Llegada de la Comunidad Menonita a Chihuahua"

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/592/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	CC 152-057-012 Bodega Mobil
Localización	Calle 34 N° 905, Colonia Guadalupe
Clave catastral	152-057-012
Superficie	1,067.25 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H45
Usos de suelo propuesto	Mixto Moderado
Giro por establecer	Almacenamiento y distribución de productos no perecederos
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Situación de hecho. "La edad aproximada de la construcción es de 45 años y de manera regular su operatividad ha sido constante". Estudio CC 152-057-012 Bodega Mobil (pág. 3).

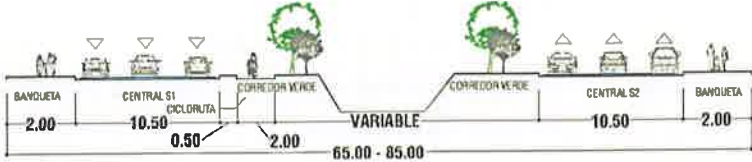
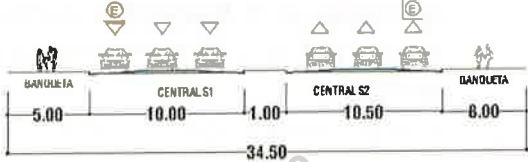
Análisis desglosado

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	El uso <u>actual Habitacional</u> se define para "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H45 permite de 36 a 45 viv/ha", mientras que el uso propuesto, <u>Mixto Moderado</u> son "Zonas que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda en menor proporción. Este uso estará localizado colindante a las vialidades regionales, de primer orden y/o primarias y estará condicionado a un mínimo de planta baja más un nivel. Las plantas bajas deberán corresponder a usos no habitacionales en el caso de colindancia inmediata con las vialidades mencionadas. Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.", conforme al PDU2040.	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al sur poniente de la ciudad, cercano a la vialidad Teófilo Borunda, en su entorno inmediato de 500m de radio se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando H35 y H45, también el uso de equipamiento general y comercio y servicios. Se identifican usos de suelo Mixtos a 530 metros aproximadamente del predio.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "almacenes y distribución de productos no perecederos" la compatibilidad con el uso Mixto Moderado es CONDICIONADA; a estudio de impacto urbano y ambiental, resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma, así como establecer medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, (notas 6 y 8), conforme a la Tabla de Compatibilidad de usos de suelo del PDU2040. Para el uso Mixto Moderado se define un C.O.S. de 0.70, y C.U.S. de 2.50 y el porcentaje de superficie permeable es Según Proyecto, conforme a la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad de Uso Mixto PDU240. Además, según la política pública de Ciudad Cercana es posible abonar al predio un 10% al valor del C.O.S., antes mencionado y la factorización por 1.5 los valores de la aplicación del C.U.S., conforme al Artículo 320 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. Dicha política podrá ser aplicada siempre que se cumpla con los proyectos de absorción, filtración o bien, administración del agua pluvial, conforme al artículo 319 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.	☑
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto ya que el predio actualmente está desarrollado con vocación real de Mixto Moderado.	☐
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 2 al 5%	☐
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	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.3	Erosión	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.4	Riesgo Alto	SIN OBSERVACIÓN	☐

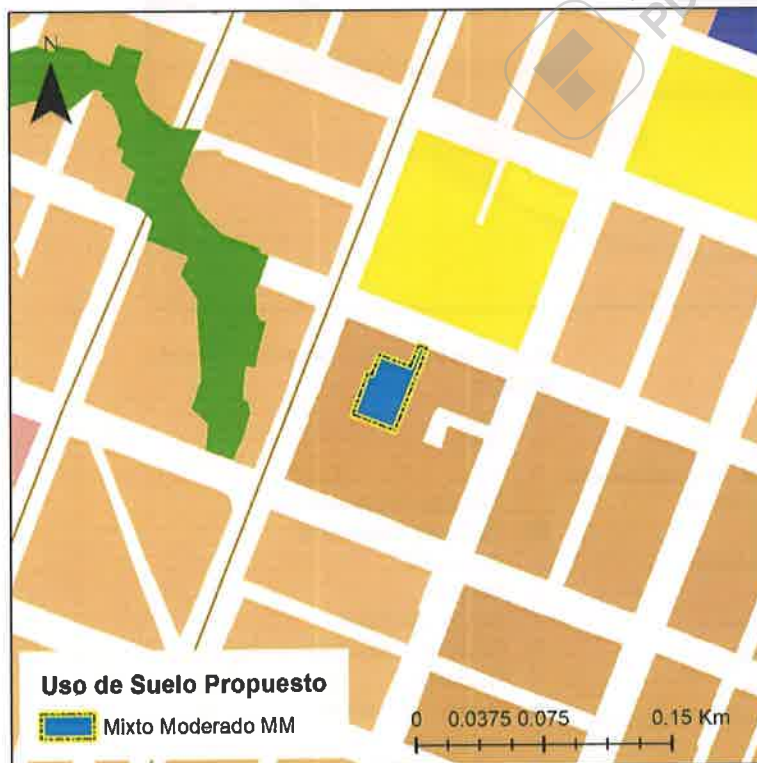
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN	┐
5.2	Escurrimientos	SIN OBSERVACIÓN	┐
5.3	Riesgo Identificados	SIN OBSERVACIÓN	┐
6	Riesgos Antropogénicos	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 predio cuenta con el servicio con número de contrato o92384 con clase de usuario de Comercial Diverso.	┐
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 80-100%. El predio cuenta con el servicio con número de contrato o92384 con clase de usuario de Comercial Diverso.	┐
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 80-100%. El predio cuenta con el servicio con el número 580130503086, No. Medidor: N455AV y tarifa PDB.	┐
7.4	Gas Natural	El predio cuenta con 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.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
8.1	Macroproyectos de Jerarquía Urbana	El predio se ubica dentro del área de influencia del centro urbano y dentro del polígono de ciudad cercana.	┐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican escuelas, Sanatorio Palmore, centros religiosos y sobre la Av. Zarco un corredor de Comercio y Servicios.	┐
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 calle 34ª (local) y calle 14 de julio (secundaria). Ambas cuentan con pavimento.	┐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. El promotor presenta secciones de las calles locales mencionadas, aproximadamente sus sesiones son entre 10 y 19 metros. Sección de la Calle 34, de jerarquía local y Sección de la calle 14 de Julio, de jerarquía secundaria:  CALLE 34 CALLE VILOETAS/ CALLE 14 DE JULIO Fuente: secciones viales presentadas por el promotor. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: Sección 107-107', correspondiente a la Av. Teófilo Borunda, de jerarquía de primer orden:	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		107 - 107'  AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ ACSO. DIAMANTE RELIZ A VIALIDAD SACRAMENTO "C.P. ALONSO BAEZA LOPEZ" Sección 257A-257A', correspondiente a la Av. Zarco, de jerarquía primaria: 257A - 257A'  AV. FRANCISCO ZARCO MATEOS AV. RICARDO FLORES MAGON A C. 28 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 (41 escuelas), servicios urbanos (6), cultura (6), salud (1), guarderías (5), centro religioso (8) y espacios de recreación (2) y deporte (2). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018	└
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 1 de Bomberos toma un tiempo máximo de respuesta de 5 minutos, a 1.9km de distancia, desde la calle 4ª, Ochoa, 10ª y 34ª. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana como tiempo de respuesta máximo de 5 minutos, en 1.7 km, con una ruta desde la Av. Teófilo Borunda, calle Ernesto Talavera, Roque Morón y 34ª. Fuente: Google Maps, septiembre 2022 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 752 unidades económicas. Fuente: INEGI (2022). DENUE.	┐
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 un rango de densidad, de 0 a 400 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 51 a 100 hab/ha, seguido del rango de 201 a 400 hab/ha. Fuente: INEGI (2020). Censo de Población y Vivienda 2020.	┐
12.2	Densidad de Vivienda	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros rango de densidad de 0 hasta 283 viv/ha, siendo predominantes los rangos del 35 a 40 viv/ha, seguido por rangos entre 45 a 283 viv/ha. Fuente: INEGI (2020). Censo de Población y Vivienda 2020.	┐
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	El giro propuesto establece bodegas y almacenes, por tanto, se recomienda a la Dirección en caso de considerarlo pertinente solicitar al promotor un estudio de Impacto Vial conforme al Artículo 77, Fracción V, del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua.	☑
13.3	Estudio Urbano Ambiental	Considerando que el uso de suelo Mixto Moderado está condicionado por su compatibilidad del uso de suelo y giro propuesto a evaluación y mitigación de los impactos ambientales, este uso estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental conforme al PDU2040 y en atención al artículo 75 del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio 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

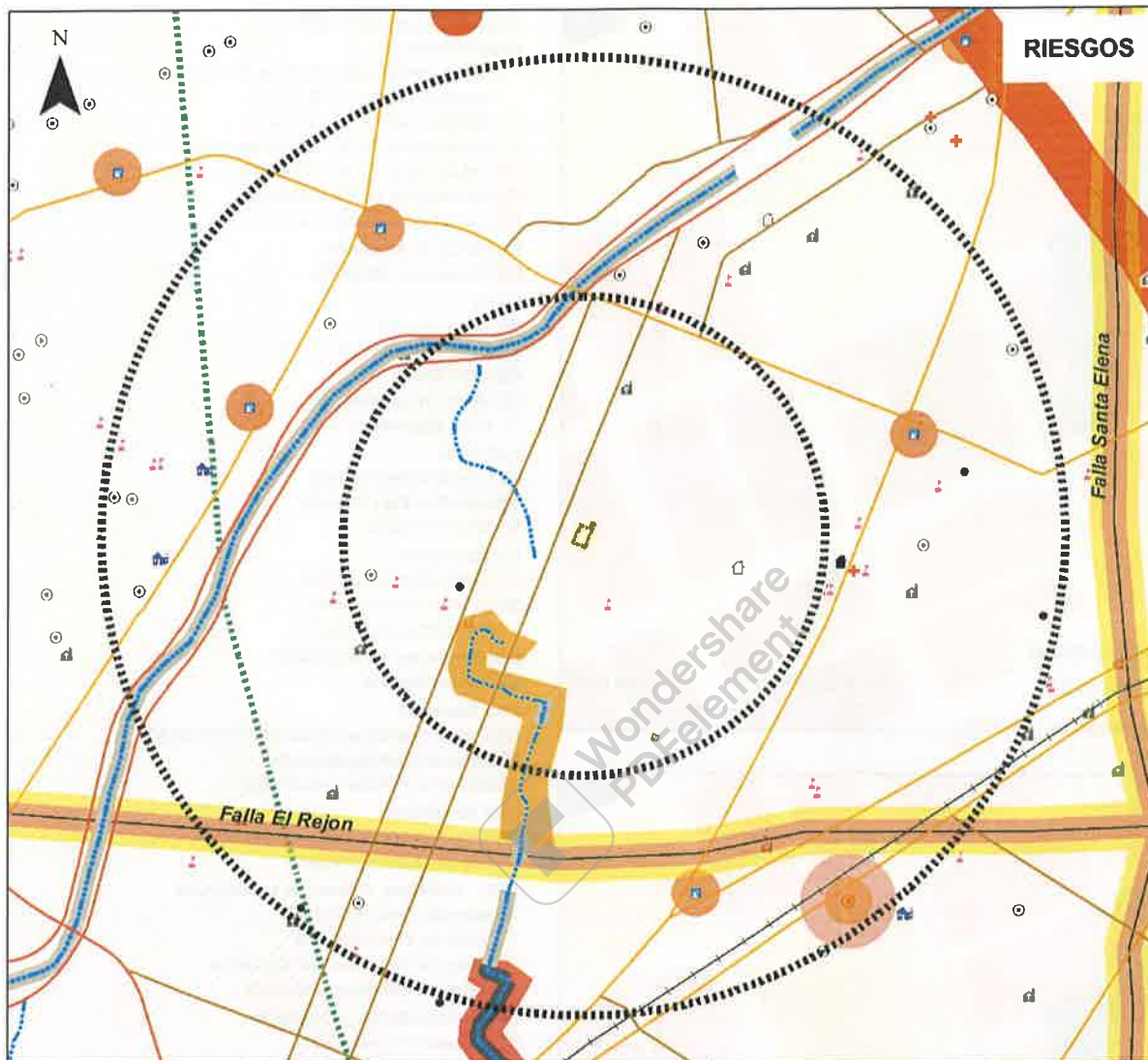
PPC - Nodos

- 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



- Predio
- Buffer 1000m
- Buffer 500m
- Gasolinera
- Gaseras
- Distribución
- Transporte
- Salvaguarda (50 m)
- Industria y Servicios Urbanos
- Zonas industriales
- Sobre Canal
- Sobre Calle
- Cauce sin Revestir y/o Área Verde
- Por Tubería o Bóveda

- Punto de Riesgo
- Alto
- Medio
- Deslizamientos
- Zonas de Riesgo por Deslizamiento
- Área de Influencia 50 mts.
- Falla
- Área de Influencia 25 m.
- 50 m.
- Área de Influencia
- Puntos de Riesgo
- Taller de Pintura
- Manejo de Materiales Peligrosos

Riesgo en Industria y Servicios Urbanos**RIESGO**

- Bajo
- Medio
- Alto
- Radio de Amortiguamiento
- Planta de Tratamiento
- Educación
- Religión
- Servicio de Salud
- Espacios y Recreativos y Abiertos
- Guardería
- Centro Comunitario
- Casa Hogar
- Asilo