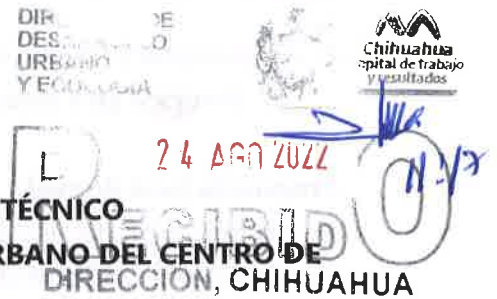


ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
PRESENTE

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



CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Bodega Uso Especulativo" sobre un predio con clave catastral **010-010-006**, en una superficie total de **1,293.91 m²**, ubicado en **calle Juan Nepomuceno Zubirán N° 200 en la Colonia Santa Rita**, 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 **Habitacional H35** 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.

Antecedentes

1. Se manifiesta en el estudio que se realizó un trámite de zonificación, mismo que fue negado con giro "almacenamiento y distribución de productos perecederos y no perecederos" y uso de suelo "Habitacional H35". Oficio No. AUA 03655/2022, con fecha de 1 de Abril de 2022. Además, derivado de inspección física se observa obra en proceso con un avance aproximado del 50%.

2. El promotor presenta proyecto arquitectónico con una superficie de construcción de 1,072.50 m² divididos en 4 bodegas 212 m² aproximadamente y 221m² de estacionamiento.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

3. Modificación del uso de Habitacional H35 a Mixto Intenso.

El uso propuesto, Mixto intenso, se define 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 ...**se ubica en Áreas de Atención Estratégica (ATE)...** **estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos**", conforme al PDU2040.

La propuesta **se ubica dentro de un ATE**, en el área de influencia de Centro Urbano, sin embargo, **no presenta estudio de Impacto Urbano y Ambiental**. Se recomienda a la Dirección requerir al promotor cumplir con la normatividad **conforme a la Tabla de Compatibilidad de los Usos de Suelo del PDU2040 y Artículo 75 del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua**.

4. Normatividad aplicable; C.O.S de 0.80 y C.U.S de 3.00 y en todo caso lo indicado en la **Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Uso Mixto**.

Compatibilidad:

5. Para el giro y uso propuesto, "almacenes y distribución de productos perecederos y no pereceros" la compatibilidad con el uso Mixto Intenso 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 los Usos de Suelo del PDU2040**.

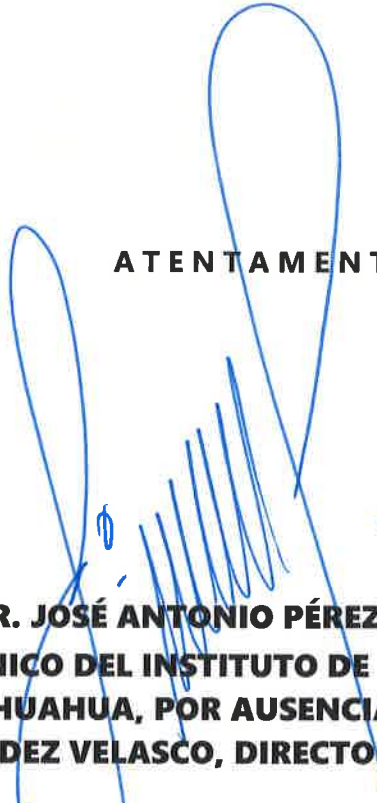
Estudios:

6. Estudio de Impacto Vial: **No se presenta estudio de Impacto Vial**. El giro propuesto establece bodegas, por tanto, se requiere cumplir con **Artículo 77, Fracción V, del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua**.
7. **Estudio de Impacto Urbano y Ambiental**, ver lo mencionado en el punto 3.

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. JOSÉ ANTONIO PÉREZ SÁNCHEZ.
SUBDIRECTOR TÉCNICO DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL DEL
MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, POR AUSENCIA DEL DR. CARLOS ROBERTO
HERNÁNDEZ VELASCO, DIRECTOR DEL INSTITUTO.


CRHV/JAPS/AQCH/agcg
C.C.P. Archivo

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

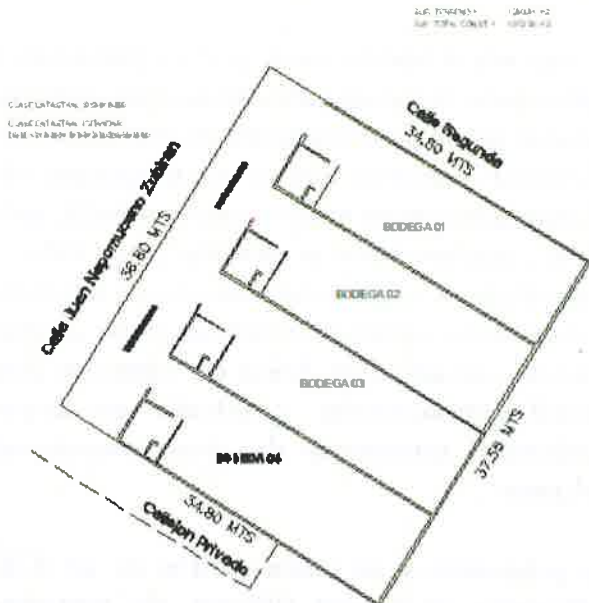
ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/505/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Bodega Uso Especulativo.
Localización	Calle Juan Nepomuceno Zubirán No. 200, de la Colonia Santa Rosa
Clave catastral	010-010-006
Superficie	1,293.91 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H35
Usos de suelo propuesto	Mixto Intenso
Giro por establecer	Almacenamiento y distribución de productos perecederos y no perecederos.
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Zonificación negada de giro "almacenamiento y distribución de productos perecederos y no perecederos" con el uso de suelo actual "Habitacional H35". Oficio No. AUA 03655/2022, con fecha de 1 de Abril de 2022.

Análisis desglosado

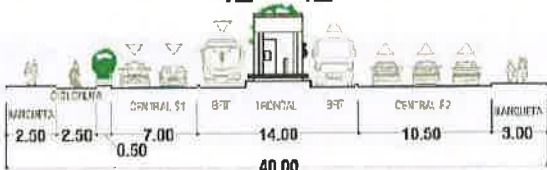
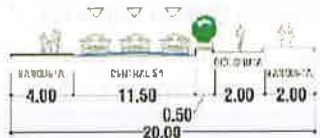
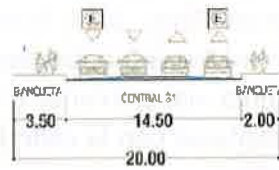
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	Modificación del uso de Habitacional H35 a Mixto Intenso. El uso actual Habitacional, por su definición en PDU2040, se define para "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H35 permite de 26 a 35 viv/ha", mientras que el uso propuesto, Mixto intenso son "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 ...se ubica en Áreas de Atención Estratégica (ATE)... estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos". La propuesta si se ubica dentro de un ATE, en el área de influencia de Centro Urbano, sin embargo, no presenta estudio de impacto urbano y ambiental, así como el giro	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		propuesto no justifica el aprovechamiento total del predio según la definición del uso mixto.	
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado en la zona centro de la ciudad, cercano al Blvd. José Fuentes Mares, en su entorno inmediato de 500m de radio se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando H35 y H45, se manifiesta la presencia de usos mixtos, comercio y servicio, equipamiento general, en menor dosificación recreación y deporte, y usos industriales. En torno a 1000m de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H35, H45 y H60, equipamiento en general y usos mixtos, en menor dosificación, comercio y servicios, recreación y deporte. Se identifican usos de suelo Mixtos aledaños a la zona.	✓
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "almacenes y distribución de productos perecederos y no perecederos" la compatibilidad con el uso Mixto Intenso 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).	✓
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	El promotor presenta el siguiente proyecto arquitectónico, con una superficie de construcción de 1,072.50 m2 divididas en 4 bodegas y 221.41m2 de estacionamiento. Asimismo, se anexa plano catastral con fecha del 27 de Junio de 2022, con la construcción ya descrita. 	✓
2	Topografía	Descripción de la superficie y relieve del predio.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 en el área menor a 1000 metros del predio, la trayectoria de los Arroyos San Rafael, La Manteca, San Jorge. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
3.2	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	Se observa el paso de la Falla Cerro Coronel - Cerro Grande y la Falla Sacramento en el entorno menor a 500 metros del predio en estudio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
4.3	Erosión	El predio y su área de estudio se ubica dentro de un polígono identificado con Riesgo de Erosión. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
4.4	Riesgo Alto	El predio y su área de estudio se ubica dentro de uno de los 4 Riesgos Alto-Identificado en la ciudad. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	A una distancia menor a los 1000 metros del predio, se ubican 3 puntos de Estructura hidráulica con capacidad insuficiente (> 100%), 2 sobre el Arroyo San Jorge y 1 sobre el Arroyo La Manteca. Así también se observa un punto de estructura al límite de su capacidad (85 – 100%), ubicado sobre el Arroyo San Jorge. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
5.2	Escurreimientos	En un entorno inmediato menor a los 1000 metros del predio se ubica la presencia de 2 escurrimientos canalizados correspondientes al Arroyo San Jorge y San Rafael. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
5.3	Riesgo Identificados	Se observa la presencia de 4 puntos de riesgo en la trayectoria del Arroyo San Jorge en el área de 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
6.1	Zona Industrial	SIN OBSERVACIÓN.	☐
6.2	Servicios Urbanos	SIN OBSERVACIÓN.	☐
6.3	Gasoducto	Se observa el paso de la Línea de Distribución del Gasoducto a una distancia superior a los 500 metros del predio. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
6.4	Disposición de Residuos	Se observa la presencia de un sitio de Disposición de Residuos ubicado sobre la Vialidad CH-P, a una distancia menor a los 1000 metros del predio. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
6.5	Tratamientos de Aguas Residuales	SIN OBSERVACIÓN.	☐
6.6	Gaseras	En el área de 1000 metros del predio se observa la presencia de 2 gaseras, ubicadas sobre el Blvd. José Fuentes Mares. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
6.7	Gasolineras	En el área de 500 metros del predio se observa la presencia de 1 Estación de Servicio correspondiente a Auto Servicios Turísticos, S.A. de C.V., ubicada sobre el Blvd. José Fuentes Mares y Av. Independencia. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
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. El promotor no presenta contrato del servicio. El contrato debe ser correspondiente a usos mixtos.	☒
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. El promotor no presenta contrato del servicio. El contrato debe ser correspondiente a usos mixtos.	☒
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 80-100%. Destaca la presencia de una Línea eléctrica de 230Kva a una distancia aproximada de 500 metros del predio, sobre la vialidad CH-P. El predio cuenta con el servicio. El promotor no presenta contrato del servicio. El contrato debe ser correspondiente a usos mixtos.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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.	
8.1	Macroproyectos de Jerarquía Urbana	El predio se ubica dentro del área de influencia de 5km del Centro Urbano y Subcentro Sur.	┐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican al menos 10 preescolares, 8 primarias, 2 secundarias y 1 institución de educación media superior; 7 centro de culto, 5 guarderías, 2 casa hogar, 1 centro de asistencia médica y 2 espacios recreativos, considerados importantes concentradores de actividad.	┐
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 las vialidades primarias Blvd. José Fuentes Mares o bien la C. Cayetano Justiniani Rui, integrándose con las vialidades Av. Independencia (jerarquía vial primaria) o C. Cuarta (jerarquía vial secundaria), interceptarse con la calle Juan Nepomuceno Zubirán y acceder al predio. Se observa que todas las vialidades de acceso al predio se encuentran pavimentadas.	┐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. El promotor presenta sección de la calle local de acceso al predio, C. Zubirán:  C. Zubirán De acuerdo con la red vial de la ciudad, la sección vial de la calle mencionada es aproximadamente de: 19 metros, con 14 metros de arroyo de calle y 5m de banqueta. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes:	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		42 - 42'  BLVD. FUENTES MARES C. MELCHOR GUASPE A AV. INDEPENDENCIA 277 - 277'  AV. INDEPENDENCIA C. PONCE DE LEÓN A BLVD. JOSÉ FUENTES MARES 297A - 297A'  C. CAYETANO JUSTINIANI AV. INDEPENDENCIA A AV. CARLOS PACHECO 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, administración pública (2 oficinas de Gobierno Municipal); de Servicios Urbanos, 3 gaseras, 1 gasolinera, 1 estación de bomberos y 1 cementerio; 31 escuelas desde nivel preescolar hasta superior, 1 centro deportivo; de asistencia social (2 centros comunitarios, 3 casa de cuidado diario, 1 estancia infantil, 2 centro de rehabilitación, 1 atención de enfermedades, 1 casa hogar para ancianos, 1 casa hogar para menores, 4 grupos vulnerables, 8 guarderías), 6 centros religiosos, 1 biblioteca, 1 centro de salud y varios espacios de recreación y deporte (69). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	✓
10.2	Ruta de Seguridad	SIN OBSERVACIÓN.	✓

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 602 unidades económicas, con un total de 2,266 personas ocupadas. Las actividades predominantes son comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas (28), salones y clínicas de belleza y peluquerías (26), y banca múltiple (23). El sector predominante es el de servicios 50%, seguido por comercio 41% e industria 9%. El índice de desarrollo económico es de 0.39, 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 11,773. Distribución por sexo; 47.8% hombres y 52.2% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 200 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 0 a 50 hab/ha, seguido de los rangos entre 51 a 100 y 101 a 200 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 4,832. Rango de densidad de 0 hasta 282.85 viv/ha, siendo predominantes también los rangos del 0 a 4 viv/ha, seguido por rangos entre 35 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	SIN OBSERVACIÓN	☐
13.2	Estudio de Impacto Vial	No se presenta estudio de Impacto Vial. El giro propuesto establece bodegas, por tanto, se requiere cumplir con Artículo 77, Fracción V, del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua.	☒
13.3	Estudio Urbano Ambiental	No se presenta y no cumple con la normatividad del PDU2040. Considerando que; la compatibilidad del uso de suelo y giro propuesto es CONDICIONADO a evaluación y mitigación de los	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		impactos ambientales; la definición del uso de suelo Mixto Intenso, establece que este uso estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental. 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

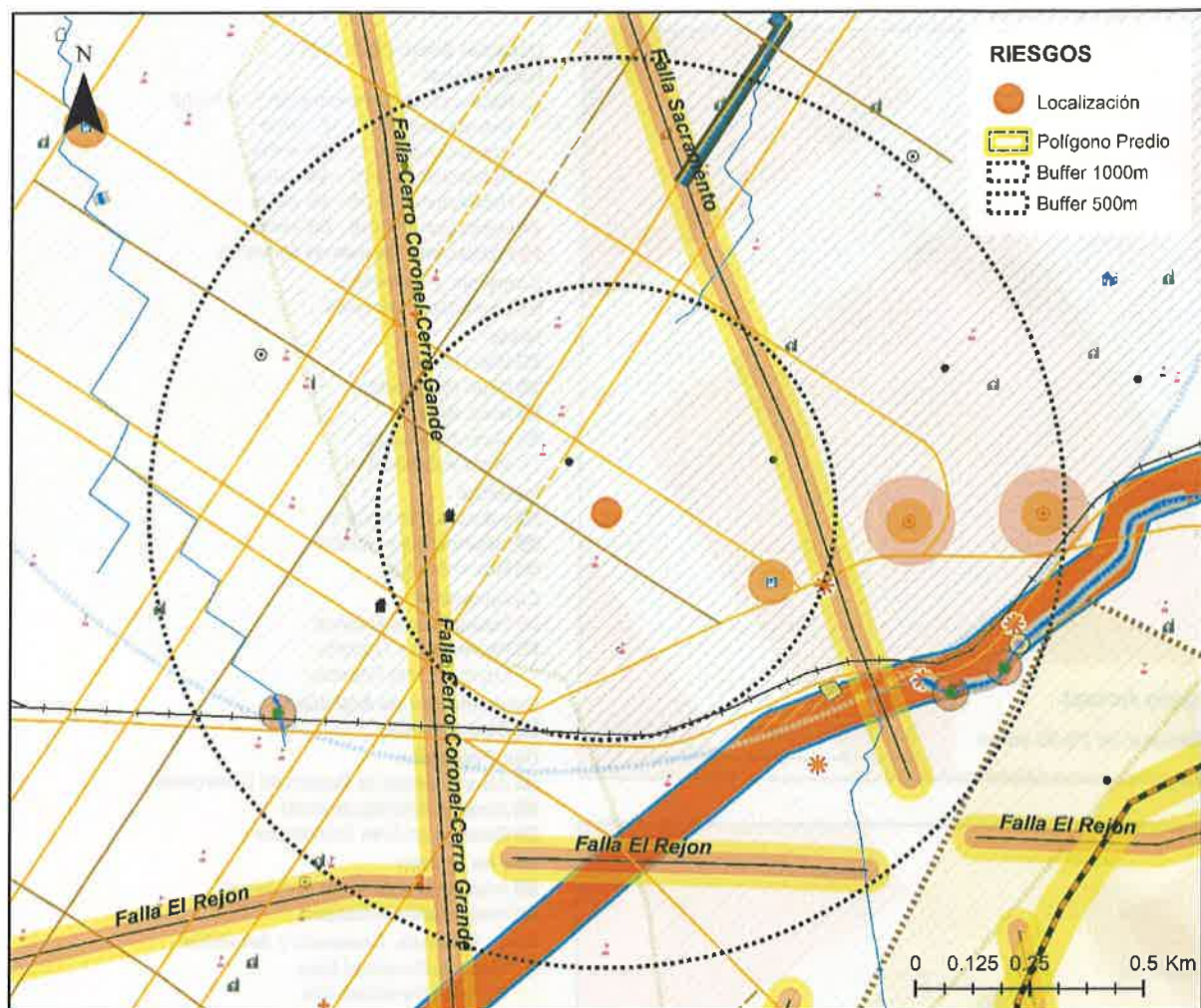
PPC - Nodos

- 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



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

Estado actual del predio.



Se aprecia que el predio se encuentra en construcción. Fuente: IMPLAN, al 24 de agosto de 2022