

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

En relación con su oficio No. DASDDU/100/2022, turnado a este Instituto, mediante el cual solicita la revisión técnica y dictamen correspondiente al estudio denominado **"Labor de Dolores Lote 3"** sobre el predio identificado con clave catastral 966-082-051, ubicado en Lote No. 3 de la manzana 3 del Ejido Labor de Dolores, con superficie total de 38,784.08 m², en el que se promueve la **modificación menor** del uso de suelo **Zonas Especiales de Integración al Desarrollo , Recreación y Deporte , Mixto Intenso** establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta Actualización PDU2040, al uso de suelo **Zonas Especiales de Integración al Desarrollo , Recreación y Deporte**, no es posible evaluarse conforme al artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, dado que no fue posible establecer una compatibilidad al no presentarse en la propuesta los giros o actividades a desarrollar. Este Instituto le remite las siguientes observaciones derivadas de la revisión técnica realizada, que se podrán, en su caso, sumar a las observaciones que su oficina considere.

OBSERVACIONES TÉCNICAS.

1. Modificación del uso de ZEDEC, Recreación y Deporte y Mixto Intenso a ZEDEC y Recreación y Deporte. La propuesta definida en el oficio DASDDU 100/2022, no propone lo mismo que el estudio. Se recomienda a la autoridad cotejara ya que se conserva también el uso Mixto intenso. Se distingue la una disminución considerable del uso de Recreación y Deporte, aumentando la de ZEDEC, como también se sigue promoviendo la misma dosificación para el uso Mixto Intenso. Considerando que el uso de Recreación y deporte se refiere a "Las zonas con esta denominación son destinadas como espacios abiertos, en los cuales las condiciones son preferentemente para la realización de actividades de esparcimiento no limitadas a los deportes y donde se considera altamente adecuado la presencia de áreas verdes, sin embargo,

Asunto: respuesta solicitud dictamen

la construcción y/o presencia de edificaciones será factible a través de instalaciones que sean destinadas a actividades afines a la recreación", por tanto, **el uso de Recreación y Deporte tiene preferencia de quedarse como tal.** ←

2. **No es específico el giro propuesto, por tanto, no es posible determinar la compatibilidad de la propuesta.** Si bien se menciona en el estudio que no se cuenta con un proyecto urbano arquitectónico completo y se procederá a desarrollarlo una vez que se obtenga la modificación al uso de suelo propuesta, se advierte a la autoridad no es posible establecer un COMPATIBILIDAD conforme el PDU2040, por tanto, no es posible verificar fidedignamente la congruencia de la propuesta con el artículo 77. Además de otra normatividad que podría aplicar según la especificidad de los giros. Por tanto, se recomienda solicitar al promotor establezca el giro o las actividades que posibiliten una revisión de la compatibilidad. **En todo caso la compatibilidad quedará condicionada a la normatividad y compatibilidad del PDU2040.**
3. No se presenta proyecto arquitectónico o urbano. Sin embargo, dentro los estudios hidrológicos presentados, al predio se le denomina fraccionamiento Paseo de los Álamos. **Proyecto condicionado al Artículo 79, del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua.**
4. En el área de influencia a 1000 metros, no se encontró equipamiento de algún tipo. Es importante destacar que el área de influencia del predio **tiene un déficit de equipamiento público**, en especial en los subsistemas de educación, asistencia social y salud, por tanto, **no es una zona consolidada.** Fuente: Inventario de equipamiento IMPLAN 2018.
5. El promotor presenta un estudio hidrológico con fecha en enero de 2022, en el cual se concluye que, refiriéndose al arroyo que atraviesa el predio;
 - Debido a que el método racional se recomienda para cuencas pequeñas y el método TR-55 tiene un mayor enfoque a cuencas urbanas, y que además los resultados obtenidos por el método del HU se acercan al promedio obtenido por los tres métodos, se selecciona **un gasto de 60.53 m³/s obtenido por el método del HU, correspondiente al periodo de retorno de Tr=10 años para la**

Asunto: respuesta solicitud dictamen delimitación de la Zona Federal del tramo del arroyo El Rejón, que colinda con el límite sur del lote M3-L3 del ejido Labor de Dolores.

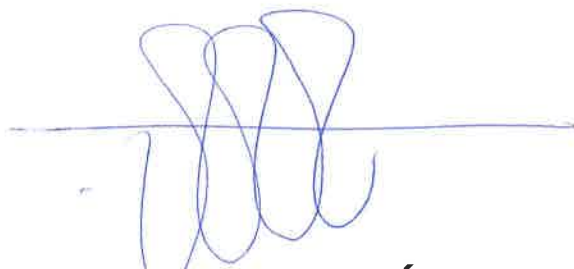
- **Se recomienda una zona federal de 7,940.75 m2.**

Si bien no presenta los proyectos de canalización o encauzamiento, este instituto recomienda seguir las conclusiones del estudio para la dosificación del uso de suelo y demás acciones sobre el mismo predio. Así como apegarse a la normatividad de aguas nacionales establecida en el mismo estudio. Además, se recomienda revisar la siguiente normatividad aplicable: **Artículo 147, fracc. I y III, y Art. 280 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenación Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua y Art. 79, Fracc. XXIII del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua.**

6. No se presenta estudio de Impacto Vial ni estudio de Impacto Urbano Ambiental. Dependiendo de la magnitud del fraccionamiento que se pretenda establecer, se recomienda revisar la siguiente normatividad aplicable. **Artículo 79, fracc. VIII y IX del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua.**

Sin otro particular

ATENTAMENTE:



**DR. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO.
DIRECTOR DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL
DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.**

ccp. **Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela**, subdirector de Programación Urbana de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.

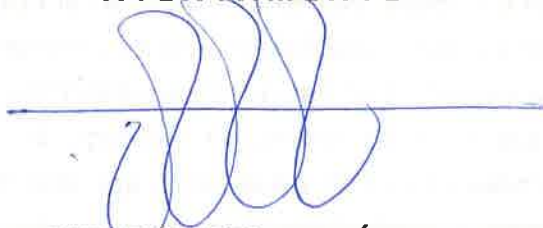
"2022, Año del Centenario de la llegada de la Comunidad Menonita a Chihuahua"

Conforme al **Artículo 79, del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua.**

4. En un radio de influencia de 1000 metros, no se encontró equipamiento de algún tipo. Es importante destacar que el área de influencia del predio tiene un déficit de equipamiento público, en especial en los subsistemas de educación, asistencia social y salud, por tanto, no es una zona consolidada. Fuente: Inventario de equipamiento IMPLAN 2018.
5. El promotor presenta un estudio hidrológico con fecha en enero de 2022, mismo que si bien no presenta los proyectos de canalización o encauzamiento, este Instituto recomienda seguir las conclusiones del estudio (páginas 45 y 54) para la dosificación del uso de suelo y demás acciones sobre el mismo. Además, se recomienda revisar la siguiente normatividad aplicable: **Artículos 147, fracción I y III, 279 y 280 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua y 79, fracción XXIII del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua**
6. **No se presenta estudio de Impacto Vial**, se recomienda revisar la siguiente normatividad aplicable Artículo 79, fracción VIII y IX del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua.
7. **No se presenta Estudio de Impacto Urbano y Ambiental**, por tanto, no cumple lo establecido en el PDU2040.

Sin otro particular.

ATENTAMENTE



DR. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO.
DIRECTOR DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL
DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

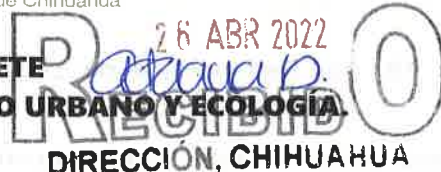
JAPS/ADQCH

ccp. **Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela**, Subdirector de Programación Urbana.

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



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



En relación con su oficio No. DASDDU 185/2022, mediante el cual solicita dictamen técnico de estudios de planeación enviados a este Instituto indicando la procedencia o no procedencia de estas, en alcance a similar No. 123/2022 y con fundamento en los Artículos 77 y 94 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, y Artículos 24, 25 y 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, correspondiente del estudio denominado **"Labor de Dolores Lote 3"**, en el que se promueve la **modificación menor** del uso de suelo del uso de suelo **Zonas Especiales de Integración al Desarrollo, Recreación y Deporte, Mixto Intenso**, establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta Actualización PDU2040, al uso de suelo **Zonas Especiales de Integración al Desarrollo, Recreación y Deporte**. Por este medio me permito informar a usted que se llevó a cabo la revisión correspondiente determinándose el asunto de mérito como **PROCEDENTE** debiendo solventar las siguientes observaciones, en adición a las que se sirva emitir esa Dirección a su digno cargo.

OBSERVACIONES TÉCNICAS

1. Modificación del uso de ZEDEC, Recreación y Deporte y Mixto Intenso a; ZEDEC y Recreación y Deporte. La propuesta definida en el oficio DASDDU 100/2022, no propone lo mismo que el estudio, así como también se conserva el uso Mixto Intenso. Se distingue una disminución considerable del uso de Recreación y Deporte, aumentando la de ZEDEC. Considerando que el uso de Recreación y Deporte, por su definición en el PDU2040, son áreas "...destinadas como espacios abiertos, en los cuales las condiciones son preferentemente para la realización de actividades de esparcimiento no limitadas a los deportes y donde se considera altamente adecuado la presencia de áreas verdes, sin embargo, la construcción y/o presencia de edificaciones será factible a través de instalaciones que sean destinadas a actividades afines a la recreación", por tanto, el uso de Recreación y Deporte tiene preferencia de quedarse como tal.
2. **La propuesta no especifica un giro específico a desarrollar en el predio**, por lo tanto, no es posible analizar la compatibilidad con el uso Mixto Intenso, conforme a la Tabla de compatibilidad de uso de suelo del PDU2040. Se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitar al promotor establezca el giro o las actividades comerciales que posibiliten una revisión de la compatibilidad. **En todo caso la compatibilidad quedará sujeta a lo establecido en la Tabla de compatibilidad de uso de suelo del PDU2040.**
3. No se presenta proyecto arquitectónico o urbano. Sin embargo, dentro los estudios hidrológicos presentados, al predio se le denomina fraccionamiento Paseo de los Álamos.