

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:

"Parcela 47 Labor de Terrazas 966-007-028" sobre un predio identificado en Parcela 47, de la Zona 2, Polígono 1/3, ubicada en Ejido Labor de Terrazas, con clave catastral 966-007-028, en una superficie total de 60,538.261m², 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, Mixto Intenso** al uso de suelo **Comercio y Servicios**.

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 **Habitacional**, se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H35 permite de 26 a 35 viv/ha", mientras que **Mixto Intenso**, se define en el PDU2040 como "Zona 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 **Comercio y Servicios Tipo 3** se

INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Edificio Eloy S. Vallina Lagüera, Calle Victoria No. 14, Sexto piso, Col. Centro, C.P. 31000, Chihuahua, Chih., México
Conmutador 072 Ext. 5712 Teléfono 614 200 48 20 www.implanchihuahua.org

define en el PDU2040 como "Zonas que presentarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindante con vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles".

Compatibilidad

2. El promotor manifiesta que es de interés, **"el desarrollo de un proyecto de carácter comercial en cuanto a aprovechamiento del suelo, incluyendo giros complementarios"** (pág. 91), sin embargo, no se define un giro en específico a desarrollar en el polígono, por lo tanto, **la compatibilidad quedará sujeta a la acción urbana que se promueva desarrollar en su momento, conforme a lo establecido en la Tabla de Compatibilidad de uso de suelo del PDU2040.**

Estudios

3. Dado que el giro no se establece en el estudio, en caso de aplicar ante una acción urbana se recomienda **considerar el Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos. Conforme al PDU2040 y el Artículo 75 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.**

Se recomienda a la Dirección considerar el Estudio de Impacto Vial tratándose de casos de inmuebles de uso diferente al habitacional. Conforme al Artículo 77 y 79, fracción VIII y IX 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



IZIL/AQCH /hva
C.C.P. Archivo

"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"

"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Edificio Eloy S. Vallina Lagüera, Calle Victoria No. 14, Sexto piso, Col. Centro, C.P. 31000, Chihuahua, Chih., México
Conmutador 072 Ext. 5712 Teléfono 614 200 48 20 www.implanchihuahua.org

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/521/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Parcela 47 Labor de Terrazas 966-007-028
Localización	Parcela 47, de la Zona 2, Polígono 1/3, ubicada en Ejido Labor de Terrazas
Clave catastral	966-007-028
Superficie	60,538.261 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H35 Mixto Intenso
Usos de suelo propuesto	Comercio y Servicios
Giro por establecer	Carácter comercial y giros complementarios
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso

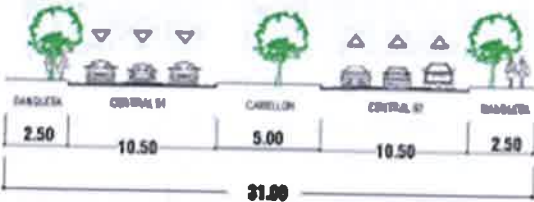
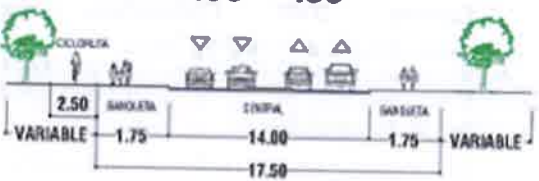
Análisis desglosado

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 Habitacional, se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H35 permite de 26 a 35 viv/ha", mientras que Mixto Intenso, se define en el PDU2040 como "Zona 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 Comercio y Servicios Tipo 3 se define en el PDU2040 como "Zonas que presentarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindante con vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles".	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al suroeste de la ciudad, aledaño a la Av. Teófilo Borunda Ortiz, en su entorno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H45 y H35, zona especial de desarrollo controlado, recreación y deporte, equipamiento en general, en menor dosificación, comercio y servicios, mixto intenso y área natural de valor ambiental	☐
1.3	Compatibilidad	El promotor manifiesta que es de interés, "el desarrollo de un proyecto de carácter comercial en cuanto a aprovechamiento del suelo, incluyendo giros complementarios" (pág. 91), sin embargo, no se define un giro en específico a desarrollar en el polígono, por lo tanto, la compatibilidad quedará sujeta a la acción urbana que se promueva desarrollar en su momento, conforme a lo establecido en la Tabla de Compatibilidad de uso de suelo del PDU2040.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	El promotor no presenta proyecto arquitectónico.	☒
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 que el predio cuenta con pendientes mayores a 30%. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Art. 147, fracción V y XIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☐
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 del arroyo los Temporales y el Río Chuvíscar en el área a 1000 metros del predio. Se observa la trayectoria de un afluente sobre el predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
3.2	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	Se observa una zona de riesgos por deslizamiento en el área a 500 metros del predio.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	
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	Se observa la trayectoria del arroyo los Temporales y el Río Chuvíscar en el área a 1000 metros del predio. Se observa la trayectoria de un afluente sobre el predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
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	Se observa una gasolinera en el área a 500 metros del predio. Fuente: Estudio de cambio de uso de suelo Parcela 47 Labor de Terrazas (pág. 63).	☐
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 no cuenta con el servicio. El promotor presenta factibilidad emitido por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento en Oficio No. SE400/SS410/T146/02-2023 (pág. 59 del estudio).	☐

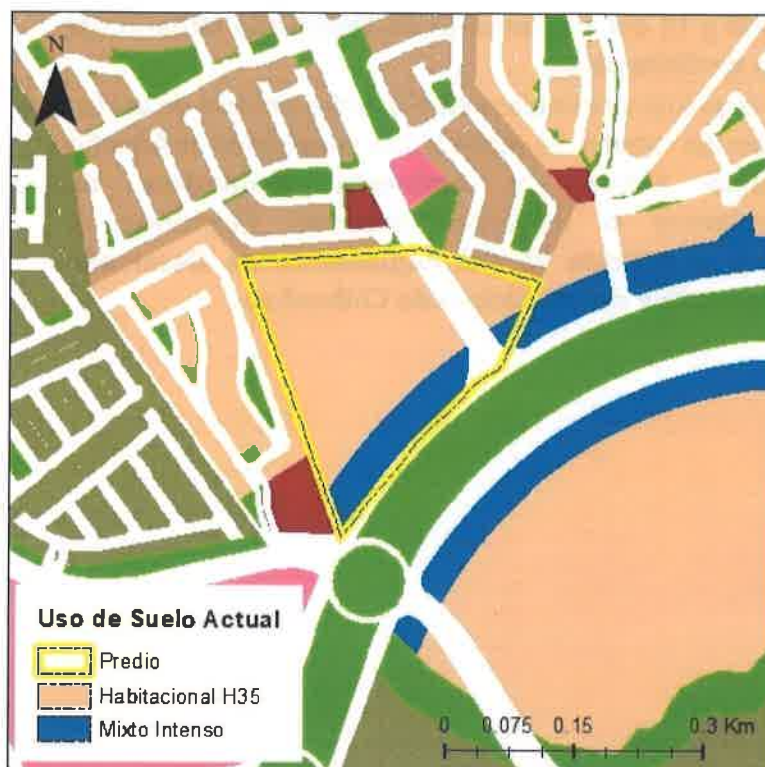
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Art. 119 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 80-100%. El predio cuenta con el servicio. El predio no cuenta con el servicio. El promotor presenta factibilidad emitido por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento en Oficio No. SE400/SS410/T146/02-2023 (pág. 59 del estudio).	☐
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 80-100%. El predio no cuenta con el servicio. El promotor presenta factibilidad emitido por la Comisión Federal de Electricidad en Oficio No. ZDCH-DPYC-014-2021 (pág. 61 del estudio).	☐
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	SIN OBSERVACION.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000 metros se ubican al menos (1) de educación profesional, considerado importante concentrador de actividad. Fuente: Estudio de cambio de uso de suelo Parcela 47 Labor de Terrazas (pág. 36).	☐
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 vialidad de primer orden Av. Teófilo Borunda Ortiz para interceptarse con la Av. Monteverde o bien por la Av. Hacienda del Real y acceder al predio.	☐
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:	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		108A - 108A'  PROL. AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ AV. MONTE VERDE A ACCESO ACSO. DIAMANTE RELIZ 454 - 454'  AV. HACIENDA DEL REAL AV. LAS TRES PRESAS A AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ 455 - 455'  AV. MONTEVERDE AV. LAS TRES PRESAS C. LLANURA HULE	
10	Equipamiento	Fuente: Anexo de Secciones Viales 2021 PDU2040. 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 (1), servicios urbanos (1) y varios espacios de recreación y deporte (91). Fuente: Estudio de cambio de uso de suelo Parcela 47 Labor de Terrazas (pág. 38).	☐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 7 de Bomberos, toma un tiempo máximo de respuesta de 4 minutos, a 3.5 km de distancia, desde Av. Teófilo Borunda Ortiz para acceder por la Av. Hacienda del Real.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana como tiempo de respuesta máximo de 9 minutos, en 8.5 km, con una ruta desde la Av. Teófilo Borunda Ortiz para acceder por la Av. Hacienda del Real. La ruta de servicio de emergencias de la Comandancia Zona Sur, toma un tiempo máximo de respuesta de 20 minutos a 15.7 km de distancia desde la Av. Carlos Pacheco Villalobos, Av. Teófilo Borunda Ortiz para acceder por la Av. Hacienda del Real. Fuente: Google Maps, agosto 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 2000 metros 29 unidades económicas, con un total de 24 personas ocupadas. Las actividades predominantes son comercio al por menor en minisupers, comercio al por menor de carnes rojas y farmacias sin minisúper. El sector predominante es el de servicios 59%, seguido por comercio 34% e industria 7%. El índice de desarrollo económico es de 0.38, 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 2000 metros; Población total de 7,894 Distribución por sexo; 48.8% hombres y 51.2% mujeres. 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 2000 metros; Viviendas totales 3,311. 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	Dado que el giro no se establece en el estudio, en caso de aplicar ante una acción urbana, se recomienda considerar el Estudio de Impacto Vial tratándose de casos de inmuebles de uso diferente al habitacional. Conforme al Artículo 77 y 79,	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		fracción VIII y IX del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua.	
13.3	Estudio Urbano Ambiental	Dado que el giro no se establece en el estudio, en caso de aplicar ante una acción urbana, se recomienda considerar el Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos. Conforme al PDU2040 y el Artículo 75 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible 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

