



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

Chihuahua, Chih., 24 de noviembre de 2023
Oficio 713/2023

Asunto: Solicitud de Dictamen Técnico
DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍA
DASDDU 1025/2023
Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

RECIBIDO
24 NOV. 2023
10:33
DIRECCIÓN CHIHUAHUA

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

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Predio Montaña ," sobre un predio identificado como **Lote 8,9,22,23, Manzana 235**, ubicado en **nombre de Calle Setenta y Siente No. 8008, en la Colonia Aeropuerto**, clave catastral **255-044-008** , con una superficie total de **1,320.00 m²**, 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 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. Predio construido con actividad, donde se ubica en la calle 77ª y solicita la modificación de su uso de suelo para "**Mixto Intenso**" ya que es bodega para almacenamiento y distribución de materiales de madera.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

2. 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 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..."

Compatibilidad

3. Para el giro y uso propuesto, "Almacenamiento y distribución de materiales de madera" considerado como "Depósitos múltiples de madera, vehículos y de maquinaria" según la **Tabla de compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040. 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 Usos de Suelo del PDU2040.**

Riesgos

4. Se observa afectación en su totalidad del predio con la franja de salvaguarda del gasoducto. Además, se observa la trayectoria del arroyo Concordia en el área de 1000 metros del predio. **Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.**

Infraestructura

5. El promotor presenta número de contrato o236375 y F250596, por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua. Se deberá de solicitar factibilidad de agua potable y drenaje emitido por la autoridad competente para el giro propuesto. **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 complementarios

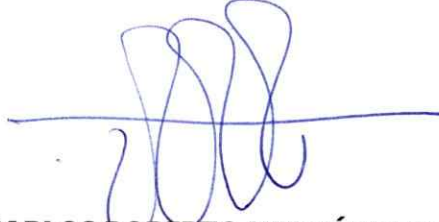
6. Considerando que; la compatibilidad del uso de suelo y giro propuesto es **CONDICIONADO** a evaluación y mitigación de los impactos ambientales; la definición del uso de suelo Mixto Intenso, establece que este uso estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental. **Artículo 75 del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua.**
7. De acuerdo con las características de la presente propuesta se recomienda a la DDUE se solicite al promotor en caso de considerarlo pertinente, los análisis de; Impacto Vial, Impacto Ambiental e Impacto de los Residuos Sólidos Urbanos.

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/1025/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Predio Montaña
Localización	Lotes 8, 9, 22 y 23, de la Manzana 235, Zona 4, ubicado en la Calle Setenta y Siente No. 8008, de la Colonia Aeropuerto
Clave catastral	255-044-008
Superficie	1,320.00 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H35
Usos de suelo propuesto	Mixto Intenso
Giro por establecer	Almacenamiento y distribución de materiales de madera
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Antecedentes Predio construido con actividad, donde se ubica en la calle 77ª y solicita la modificación de su uso de suelo para " Mixto Intenso " ya que es (bodega para almacenamiento y distribución de materiales de madera).

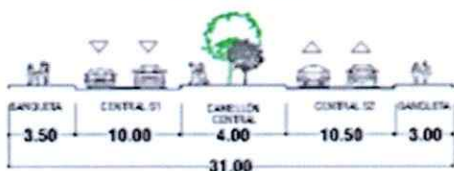
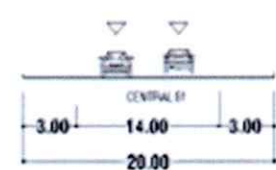
Análisis desglosado

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 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..."	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al noreste de la ciudad, cercano al Blvd. Juan Pablo II, en su entorno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H35, H60 y H60+, comercio y servicios, mixto suburbano, en menor densificación, equipamiento general, microindustria, industria de bajo impacto, mixto moderado, mixto intenso, recreación y deporte.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "Almacenamiento y distribución de materiales de madera" considerado como "Depósitos múltiples de madera, vehículos y de maquinaria" según la Tabla de compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040. La	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		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 Usos de Suelo del PDU2040.	
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto ya que el predio actualmente está desarrollado con vocación real de Mixto Intenso y los propietarios aspiran a una ocupación regular de almacenamiento y distribución de materiales de madera.	☒
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	Se observa la trayectoria del arroyo Concordia en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
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	☐
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	Se observa un punto de riesgo cercano, el arroyo Concordia en el área de 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐

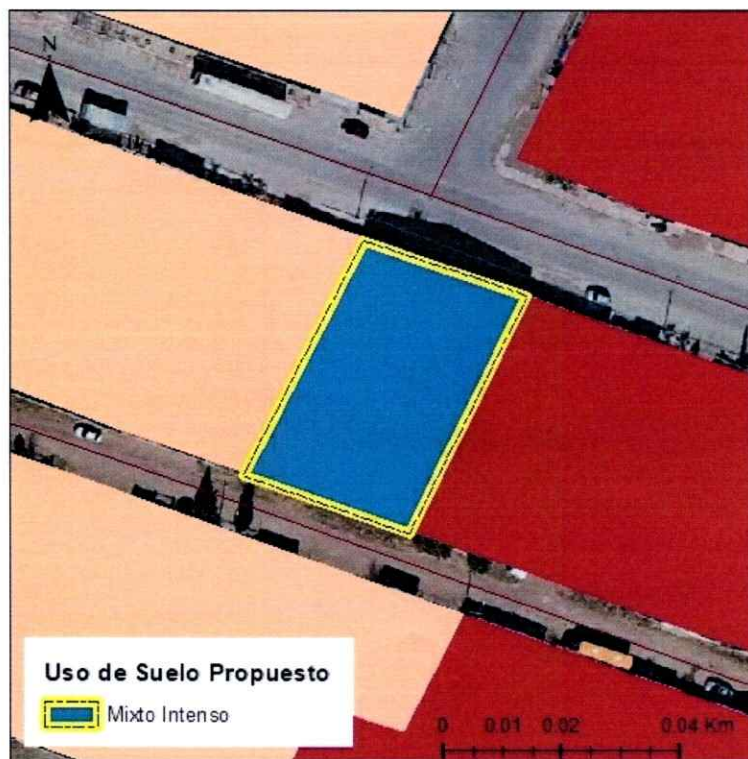
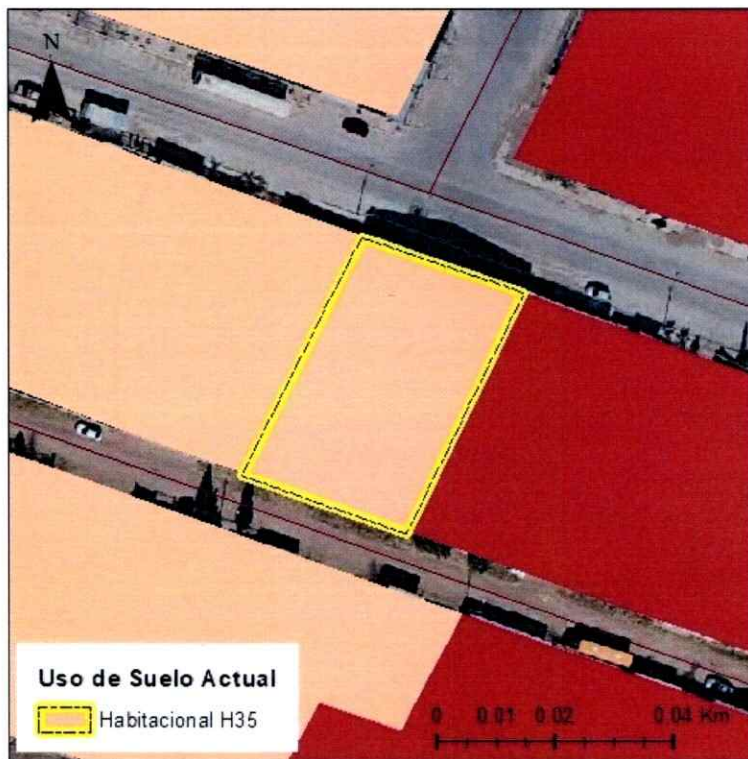
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.2	Servicios Urbanos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.3	Gasoducto	Se observa afectación en su totalidad del predio con la franja de salvaguarda del gasoducto. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☒
6.4	Disposición de Residuos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.5	Tratamientos de Aguas Residuales	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.6	Gaseras	Se observa una gasera en el área de influencia de 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
6.7	Gasolineras	Se observa una gasolinera en el área de influencia de 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
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 promotor presenta número de contrato o236375 y F250596, por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua. Se deberá de solicitar factibilidad de servicio y volúmenes de agua para el giro de una (bodega para almacenamiento y distribución de materiales de madera) (Pág. 86). 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 promotor presenta número de contrato o236375 y F250596, por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua. Se deberá de solicitar factibilidad de servicio y volúmenes de agua para el giro de una (bodega para almacenamiento y distribución de materiales de madera) (Pág. 86).	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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. El promotor presenta número de contrato 581230575617 por la Comisión Federal de Electricidad (Pág. 54).	☐
7.4	Gas Natural	El predio no tiene cobertura de gas natural. En el radio de influencia a 1000 metros se cuenta con el servicio aproximadamente a 950 metros del predio.	☐
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 radio de influencia del subcentro Sur.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican al menos 1 primarias, 2 centro de culto, 50 espacios recreativos, 1 centro comunitario y 2 asilos 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 la vialidad de primer orden Perif. Vicente Lombardo Toledano, con la vialidad primaria Blvd. Juan Pablo II integrándose a menos de 50 metros con la calle primaria 77ª para 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: 33A - 33A'  BLDV. JUAN PABLO II AV. CARLOS PACHECO A ACCESO AEROPUERTO INTERNACIONAL	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		70B - 70B'  PERIF. VICENTE LOMBARDO TOLEDANO BLVD. JUAN PABLO II A C. SIERRA LAS PAMPAS 23A - 23A'  C. SIERRA PEDERNALES PERIF. VICENTE LOMBARDO TOLEDANO A C. 37 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 servicios urbanos (6), de asistencia social (9), asociaciones (1) y varios espacios de recreación y deporte (50). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	☐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 5 de Bomberos y Comandancia Sur, toma un tiempo máximo de respuesta de 8 minutos, a 5.0 km de distancia, desde la Av. Carlos Pacheco Villalobos, Blvd. Juan Pablo II, para acceder por la Calle 77ª. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Oriente toma un tiempo máximo de respuesta de 9 minutos, en 6.0 km, con una ruta desde la Av. Valle de los Hongos, Av. Fuerza Área Mexicana, Blvd. Juan Pablo II, para acceder por la Calle 77ª. Fuente: Google Maps, noviembre 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 239 unidades económicas, con un total de 1,346 personas ocupadas. Las actividades predominantes son alquiler sin intermediación de salones de fiestas y convenciones, restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas. El sector predominante es el de servicios 49%, seguido por comercio 38% e industria 13%. El índice de desarrollo económico es de 0.4, 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 4,668 Distribución por sexo; 49.8% hombres y 50.2% 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 1000 metros; Viviendas totales 1,882. 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	De acuerdo con las características de la presente propuesta se recomienda a la DDUE se solicite al promotor en caso de considerarlo pertinente, los análisis de Impacto Vial.	☒
13.3	Estudio Urbano Ambiental	Considerando que; la compatibilidad del uso de suelo y giro propuesto es CONDICIONADO a evaluación y mitigación de los 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

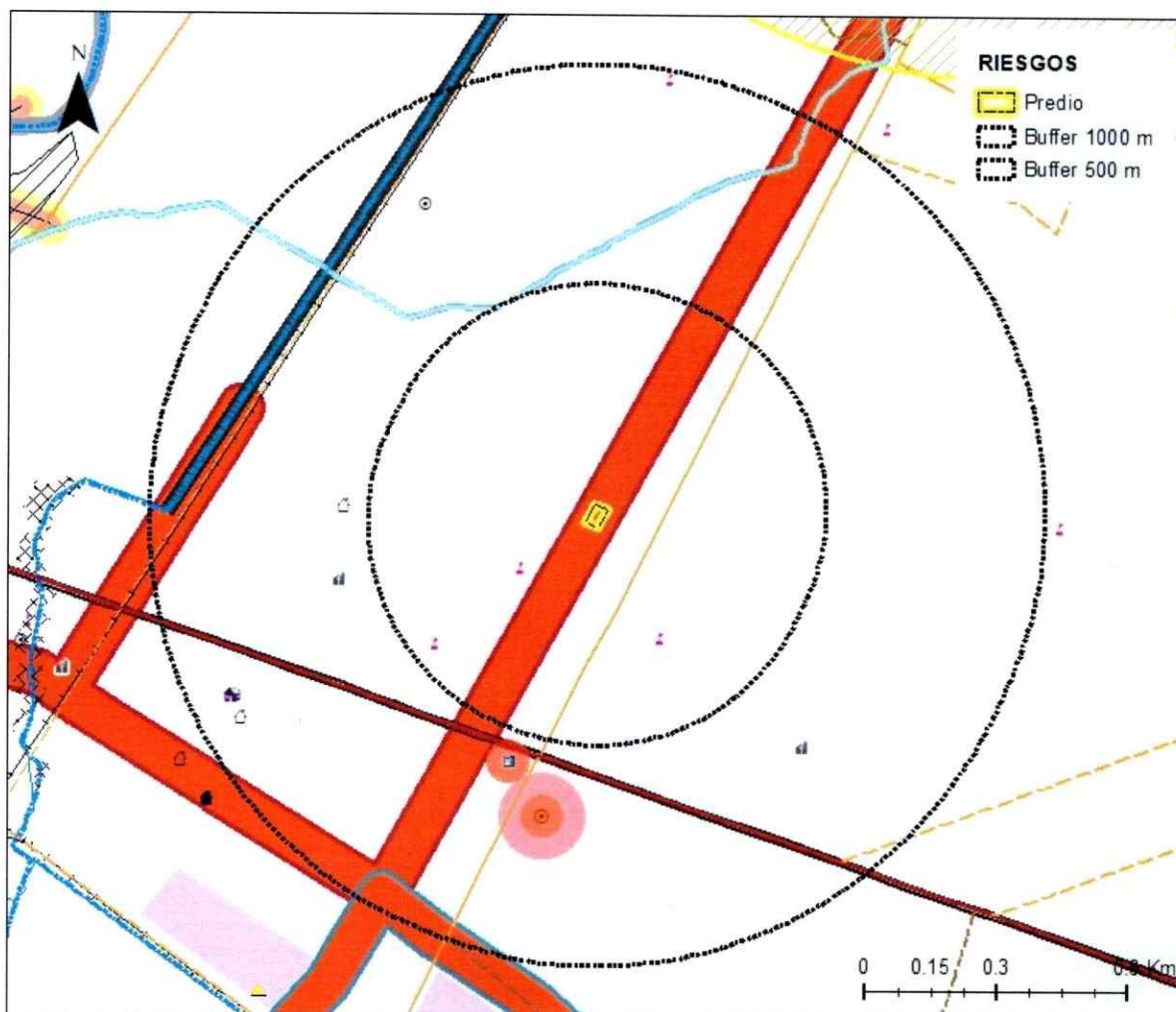
PPC - Nodos

- 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 Industriales
- ▬ T. de Materiales Peligrosos
- ▬ Distribución
- ▬ Transporte
- ▬ Industria y Servicios Urbanos
- ▬ Zonas Industriales