

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:

"Fideicomiso de Inversión" sobre un predio con clave catastral **331-006-009**, en una superficie total de **68,994.19 m²** ubicado en **Avenida de Las Américas S/N, carretera Chihuahua-Cuauhtémoc, a un costado de la empresa BAFAR**, 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 **Zona Especial de Desarrollo Controlado** al uso de suelo **Industria Bajo Impacto**.

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.

Compatibilidad

1. La propuesta no define un giro específico conforme a la Tabla de compatibilidad de uso de suelo del PDU2040. Sin embargo, conforme al giro que se propone "Industria Maquiladora

del sector salud", y sugiriendo el giro de la Tabla de Compatibilidad del PDU2040, Industria de Bajo Impacto, la compatibilidad es **PERMITIDA**.

Nota: Los giros analizados para la compatibilidad son los sugeridos conforme a la Tabla de Compatibilidad de usos de suelo del PDU2040, ya que, en el estudio si bien se mencionan las actividades, no los define conforme a este instrumento.

Estructura vial y secciones

2. La principal vía de acceso al predio es por la Carretera Chihuahua-Cuauhtémoc y calle Las Américas (Granjas Agropecuarias), la cual está en condiciones de terracería. El promotor planea el acceso por la actual vialidad interior del Parque Tecnológico BAFAR, por lo cual se recomienda a la Dirección observar lo dispuesto en los **Artículos 3 y 129 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua**.

Estudios

3. Se presenta el estudio hidrológico del Arroyo Las Escobas, con fecha de mayo de 2022, en el que se concluye que "resulta libre de afectación del cauce, siendo solo afectado por la zona federal de la superficie" (pág. 13 del estudio hidrológico). Sin embargo, en el oficio No. B00.906.04-350, emitido por la Subdirección Técnica de Área de Aguas Superficiales y Subterráneas el 22 de noviembre de 2017 (mismo que se entregó al IMPLAN en 2018), señala que: "la superficie del predio en mención se encuentra afectada parcialmente por el cauce y la zona federal de margen derecha del arroyo Las Escobas en una superficie de 1,183.9175m" de acuerdo con el plano de Afectación OCRB-CHI-001-ALE001... fecha agosto de 2017. Así mismo deberá de abstenerse de construir en la zona federal...". Se recomienda seguir las conclusiones del estudio y a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología en caso de considerarlo pertinente revisar el **Artículo 147, fracc. III y art. 279 de la Ley de**

Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

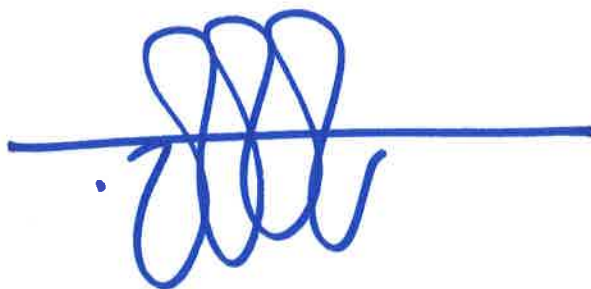
4. No presenta estudio de Impacto Urbano y Ambiental. Se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y en caso de considerarlo pertinente, para la resolución final de la presente modificación y demás tramites que convengan al predio estudiado, considerar el **Artículo 94, fracc. XIV de LAHOTDUECH.**

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.

A T E N T A M E N T E



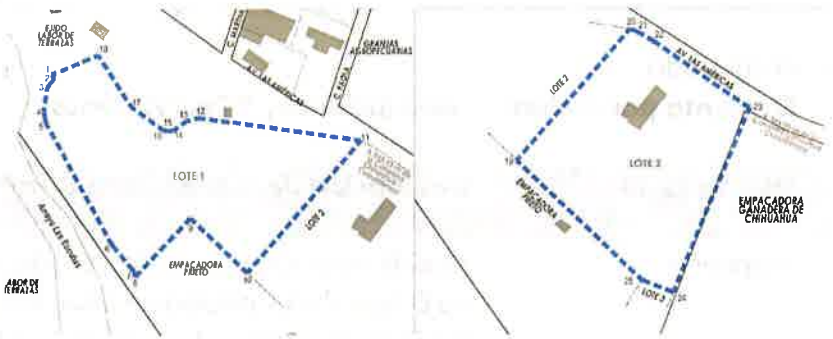
DR. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO
DIRECTOR DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL
DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

JEUG /ADQC
C.C.P. Archivo

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

ANÁLISIS PARA DICTÁMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/293/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Fideicomiso de Inversión
Localización	Av. De las Américas S/N de la Colonia Campestre Granjas Agropecuarias, km 8.5 de la Carretera Chihuahua a Cuauhtémoc.
Clave catastral	331006009
Superficie	68,994.19 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Zonas Especiales de Integración al Desarrollo Industria Bajo Impacto Recreación y Deporte
Usos de suelo propuesto	Industria Bajo Impacto Recreación y Deporte
Giro por establecer	Industria Maquiladora del Sector Salud
Tipo de ingreso y antecedentes	Reingreso Anteriormente, el predio de estudio fue producto de una fusión de dos predios, con una superficie total de 59,263.69 m2. Dicho estudio denominado "Predio Madero", se recibió el 09 de agosto de 2018 en el Instituto, con número de oficio NO.244/2018, en el que se propuso el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte a ZEDEC, con una superficie total de 57,129.27 m2. Se encontró el oficio No. 234/2018 emitido por el IMPLAN, con fecha a 20 de septiembre de 2018, en el que se notifica la revisión del estudio con el Consejo, pero no se dictaminó un resultado. Sin embargo, en SIGMUN aparece el uso de suelo ZEDEC como vigente. Lotes involucrados en 2018 (Lote 1: 28,952.00m2, Lote 2: 28,177.270 m2):  Usos de suelo en 2018:



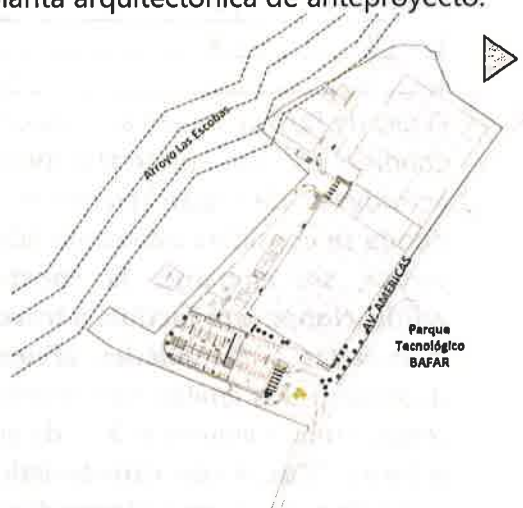
Propuesta de uso de suelo en 2018:



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 Recreación y Deporte, Zonas Especiales de Desarrollo Controlado e Industria de Bajo Impacto a Industria de Bajo Impacto y Recreación y Deporte, con las siguientes dosificaciones en el predio:	✓

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido																																						
		<table><tr><th colspan="3">USOS DE SUELO ACTUALES (PDU VIGENTE)</th></tr><tr><th>PREDIO</th><th>USO ACTUAL</th><th>SUPERFICIE</th></tr><tr><td>LOTE 1</td><td>ZEDEC</td><td>9,730.50</td></tr><tr><td rowspan="4"></td><td>ZEDEC</td><td>55,926.47</td></tr><tr><td>Recreación y Deporte</td><td>1,183.92</td></tr><tr><td>Industria Bajo Impacto</td><td>2,104.14</td></tr><tr><td>sin uso</td><td>49.16</td></tr><tr><td colspan="2">total:</td><td>68,994.19</td></tr></table> <table><tr><th colspan="3">USOS DE SUELO PROPUESTOS</th></tr><tr><th>PREDIO</th><th>USO ACTUAL</th><th>SUPERFICIE</th></tr><tr><td rowspan="2">LOTE 1</td><td>Recreación y Deporte</td><td>1,183.92</td></tr><tr><td>IBI</td><td>58,079.77</td></tr><tr><td>LOTE 2</td><td>IBI</td><td>9,730.50</td></tr><tr><td colspan="2">total:</td><td>68,994.19</td></tr></table> El uso de RyD se refiere a "... 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 ... y/o el deporte ... Sus límites son exactos, no indicativos. Esta zona tendrá como mínimos el 90% de espacios abiertos..."; ZEDEC se refiere a "Zonas con características de alto valor ambiental condicionada a una planeación específica a través de un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y Plan Maestro de Urbanización que garantice un bajo impacto ambiental y urbano...". Mientras que el uso propuesto IBI "comprende una amplia gama de actividades manufactureras, de almacenamiento y ensamblaje, las cuales se caracterizan por desempeñarse bajo condiciones normales sin generar molestias fuera de su límite de propiedad evitando causar desequilibrios ambientales o urbanos, lo anterior de acuerdo con los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable", conforme a la Tabla de Compatibilidad de usos de suelo PDU2040.	USOS DE SUELO ACTUALES (PDU VIGENTE)			PREDIO	USO ACTUAL	SUPERFICIE	LOTE 1	ZEDEC	9,730.50		ZEDEC	55,926.47	Recreación y Deporte	1,183.92	Industria Bajo Impacto	2,104.14	sin uso	49.16	total:		68,994.19	USOS DE SUELO PROPUESTOS			PREDIO	USO ACTUAL	SUPERFICIE	LOTE 1	Recreación y Deporte	1,183.92	IBI	58,079.77	LOTE 2	IBI	9,730.50	total:		68,994.19	
USOS DE SUELO ACTUALES (PDU VIGENTE)																																									
PREDIO	USO ACTUAL	SUPERFICIE																																							
LOTE 1	ZEDEC	9,730.50																																							
	ZEDEC	55,926.47																																							
	Recreación y Deporte	1,183.92																																							
	Industria Bajo Impacto	2,104.14																																							
	sin uso	49.16																																							
total:		68,994.19																																							
USOS DE SUELO PROPUESTOS																																									
PREDIO	USO ACTUAL	SUPERFICIE																																							
LOTE 1	Recreación y Deporte	1,183.92																																							
	IBI	58,079.77																																							
LOTE 2	IBI	9,730.50																																							
total:		68,994.19																																							
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al sur poniente de la ciudad, en la carretera a Cuauhtémoc, en su entorno inmediato a 1 km, se ubican usos de suelo ZEDEC, RyD y PE en su mayor proporción, seguidos de los usos IBI, H4, H35, MI y CMR. Cabe destacar su cercanía con el cauce que desemboca en la presa Chuvíscar.																																							

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.3	Compatibilidad	La propuesta no define un giro específico conforme a la Tabla de compatibilidad de uso de suelo del PDU2040. Sin embargo, conforme al giro que se propone "Industria Maquiladora del sector salud", y sugiriendo el giro de la Tabla de Compatibilidad del PDU2040, Industria de Bajo Impacto, la compatibilidad es PERMITIDA. Nota: Los giros analizados para la compatibilidad son los sugeridos conforme a la Tabla de Compatibilidad de usos de suelo del PDU2040, ya que, en el estudio si bien se mencionan las actividades, no los define conforme al instrumento antes mencionado.	✓
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	Presenta planta arquitectónica de anteproyecto:  Ilustración 28. Anteproyecto de la Nave Industrial (sujeto a modificación por proyecto ejecutivo).	✓
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	Las pendientes del predio van desde 2% a 18%, con orientaciones al Este y al Sur. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población 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 Las Escobas (Ojo del Buey) en inmediatez al predio, el cual desemboca en el Río Chuvíscar y recorre a la presa Chuvíscar. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	┐
3.2	Escurrimientos	SIN OBSERVACIÓN	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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	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 60% a 80%. El predio tiene en proceso una factibilidad con la JMAS, sin embargo, ya se contaba con prefactibilidades por medio del oficio D.T. 074 y 073-03/2018, donde se otorgaba servicio para el uso de ZEDEC. También presenta un recibo de pago con número de contrato 0145378. El contrato debe ser correspondiente al uso IBI.	┐
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 80-100%.	┐

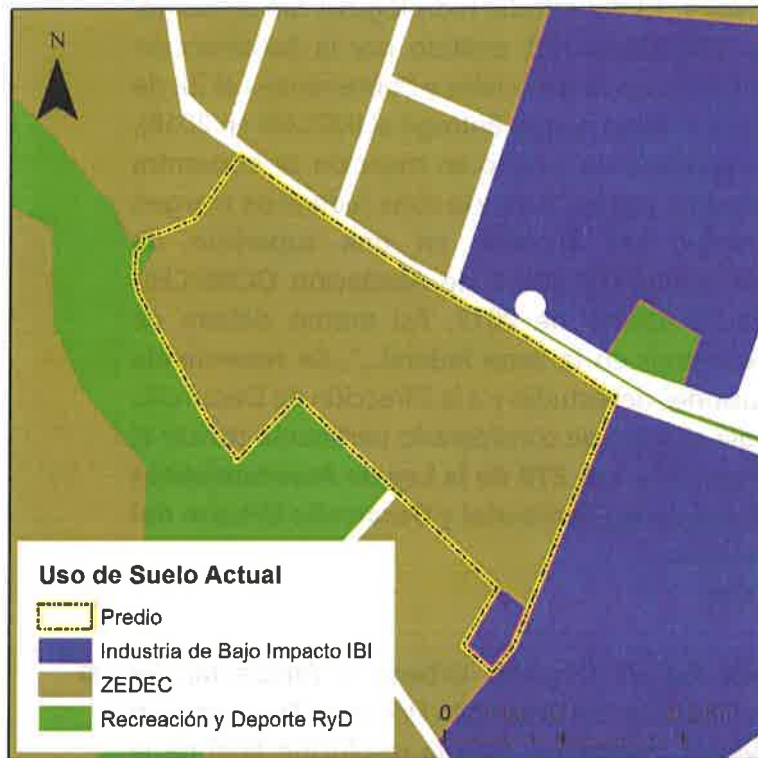
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		El predio tiene en proceso una factibilidad con la JMAS, sin embargo, ya se contaba con prefactibilidades por medio del oficio D.T. 074 y 073-03/2018, donde se otorgaba servicio para el uso de ZEDEC. También presenta un recibo de pago con número de contrato o145378. El contrato debe ser correspondiente al uso IBI.	
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 80-100%. Presenta oficio emitido el 18 de febrero de 2022 por CFE, en el que se informa que existe la factibilidad del servicio en el predio. El contrato debe ser correspondiente al uso IBI.	┐
7.4	Gas Natural	SIN OBSERVACIÓN	┐
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 encuentra dentro del Área Urbana.	┐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican comercios y autoservicios, industrias como Visteon, Fénix Mobiliario, Unión Ganadera y las instalaciones del Expogan.	┐
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 existente y propuesta en el PDU2040, sin embargo, se planean vialidades locales para la circulación dentro del predio.	┐
9.3	Accesibilidad	La principal vía de acceso al predio se da por la Carretera Chihuahua-Cauhtémoc y calle Las Américas (Granjas Agropecuarias), la cual está en condiciones de terracería. El promotor planea el acceso por la actual vialidad interior del Parque Tecnológico BAFAR, por lo cual se recomienda a la Dirección observe lo dispuesto en la Artículos 3 y 129 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☑

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		 CARR. CHIHUAHUA - CUAUHEMOC PERIF. FRANCISCO R. ALMADA A AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ Fuente: Anexo Secciones Viales Sexta Actualización 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, solo se encontró equipamiento de recreación y deporte (Parque Encino). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018	
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 7 de Bomberos y Comandancia Norte, toma un tiempo máximo de respuesta de 12 minutos, a 7.2 km de distancia, desde la Av. Prolongación Teófilo Borunda.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana su tiempo de respuesta máximo de 15 minutos, en 7.3 km, con una ruta desde la Av. Prolongación Teófilo Borunda, Periférico de La Juventud y Carretera Chihuahua-Cuauhtémoc. Mientras que de regreso le toma 18 min. Fuente: Google Maps, junio 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.	
11.1	Unidades económicas	Se ubica a un radio de influencia de 1000 metros 51 unidades económicas, con un total de 2,561 personas ocupadas. Las actividades predominantes son Banca múltiple, Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas y Comercio al por mayor de medicamentos y alimentos para animales, excepto mascotas. El sector predominante es el de servicios 39%, seguido por comercio 39% e industria 22%. El índice de desarrollo económico es de 0.45, considerado un rango bajo. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a noviembre de 2021.	✓
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 de 1000 metros: Población total de 731 personas. Distribución por sexo; 49% hombres y 51% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 50 hab/ha. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a noviembre de 2021.	✓
12.2	Densidad de Vivienda	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros: Viviendas totales 326 Rango de densidad, de 0 hasta 25 viv/ha, siendo predominantes también los rangos del 0 a 4 viv/ha, seguido por rangos entre 4 y 12 viv/ha. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a noviembre de 2021.	✓
13	Estudios/ Documentos Complementarios	Presentación y descripción de estudios complementarios como soporte del estudio realizado.	
13.1	Estudio Hidrológico	Se presenta el estudio hidrológico del Arroyo Las Escobas, con fecha de mayo de 2022 en el que se concluye que "resulta libre de afectación del cauce, siendo solo afectado por la zona federal	✓

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		de la superficie" (pág. 13 del estudio hidrológico). Sin embargo, en el oficio No. B00.906.04-350, emitido por la Subdirección Técnica de Área de Aguas Superficiales y Subterráneas el 22 de noviembre de 2017 (mismo que se entregó al IMPLAN en 2018), señala que: "la superficie del predio en mención se encuentra afectado parcialmente por el cauce y la zona federal de margen derecha del arroyo Las Escobas en una superficie de 1,183.9175m" de acuerdo al plano de Afectación OCB-CHI-001-ALE001... fecha agosto de 2017. Así mismo deberá de abstenerse de construir en la zona federal...". Se recomienda seguir las conclusiones del estudio y a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología en caso de considerarlo pertinente revisar el Artículo 147, fracc. III y art. 279 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	
13.2	Estudio de Impacto Vial	SIN OBSERVACIÓN	☐
13.3	Estudio Urbano Ambiental	No presenta estudio de Impacto Urbano y Ambiental. Se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y en caso de considerarlo pertinente, para la resolución final de la presente modificación y demás tramites que convengan al predio estudiado, revisar el Artículo 94, fracc. XIV de LAHOTDUECH.	☒

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