

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

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍA



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



CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Parque Industrial Carolina II" sobre un predio con clave catastral **721-500-002**, en una superficie total de **85,693.4 m²**, ubicado en **Avenida Cristóbal Colon Fontanarrosa No. 19701, en el Predio Quintas Carolinas de esta ciudad Chihuahua, Chih.**, 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 **Mixto Intenso** 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.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

1. El uso propuesto **Industria de Bajo Impacto** por su definición, "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**".

Con fundamento en el PDU2040 y Artículo 78 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

Compatibilidad

2. Para el giro "Industria de Bajo Impacto" y uso propuesto, la **compatibilidad es PERMITIDA.**

Estructura vial y secciones

3. El promotor no propone cambios en la estructura vial propuesta en el PDU2040 y la zonificación secundaria respeta la afectación por la vialidad primaria Leopoldo Enríquez Ordoñez sobre su predio. **Con fundamento en el PDU2040, condicionado a respetar la estructura vial propuesta, específicamente la vialidad primaria Leopoldo Enrique Ordoñez.**
4. No se especifica el acceso al predio, pudiendo ser por la vialidad existente la Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa o por la vialidad propuesta Leopoldo Enrique Ordoñez.

Se recomienda a la Dirección la revisión oportuna de las vialidades antes citadas, para el desarrollo actual de la zona y asegurar la accesibilidad al predio, esto conforme a los Artículos 86 y 89 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y 247, 250 y 254 de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Infraestructura

5. El predio no cuenta con servicios hidrosanitarios, ni eléctricos. Se recomienda a la dirección, prever la necesidad oportuna de la misma. **Conforme a los Artículos 3 fracción VII, 12 fracción XL y 13 fracción XII y 119 fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

Estudios

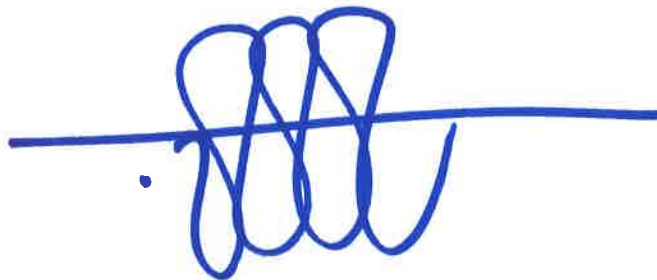
6. Se recomienda a la Dirección, prever la presentación oportuna de un estudio hidrológico, **conforme a los Artículos 147, fracción I y III, 279 y 280 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua**
7. Se recomienda a la Dirección, prever la presentación oportuna de un estudio de impacto urbano y ambiental, **conforme al Artículo 75 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible 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

ADQCH /JAPS

C.C.P. Archivo

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

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

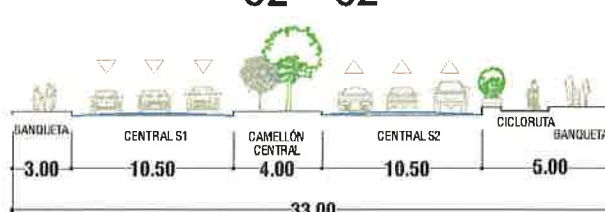
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU 318/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Parque Industrial Carolina II
Localización	Avenida Cristóbal Colon Fontanarrosa No. 19701, en el Predio Quintas Carolinas de esta ciudad Chihuahua, Chih.
Clave catastral	721-500-002
Superficie	85,693.4 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Mixto Intenso Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Industria Bajo Impacto Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Industria de Bajo Impacto establecido en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Plan Maestro Árbol de Vida. Este instrumento se gestionó en el año 2018, con 312 has, aprobado por cabildo el 11/04/2018.

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 Mixto Intenso, a Industria de Bajo Impacto. El uso propuesto Industria de Bajo Impacto por su definición, "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 al PDU2040 y Artículo 78 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. Condicionado a la tabla de Dosificación de Uso de suelo y Normatividad para Usos Especiales y No Habitables, Clave IBI; lote mínimo 1,000 m², C.O.S. 0.75, C.U.S. 1.5, porcentaje de permeabilidad 25%, restricciones frontales y colindantes Según Proyecto y las demás especificadas.	☑

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al norponiente de la ciudad, colindante a la validad, Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa. En su entorno inmediato de 500m de radio se ubican principalmente usos de suelo Mixto Intenso, seguido por uso Industrial de Bajo Impacto y en, en menor dosificación habitacional H60+. En torno a 1000 m de radio, principalmente usos de suelo Mixtos, Intenso y Suburbano, seguido por uso Industrial de Bajo Impacto y en, en menor dosificación habitacional H60+ y H45, entre otros de recreación y deporte y equipamiento. No se considera una zona consolidada.	┐
1.3	Compatibilidad	Para el giro "Industria de Bajo Impacto" y uso propuesto, la compatibilidad es PERMITIDA.	☑
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto.	┐
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	Pendiente planas 0 al 3%	┐
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 El Cuervo en el perímetro Norte del Predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	┐
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	SIN OBSERVACIÓN	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	Se observa en su entorno inmediato de 500 metros de buffer se ubica el Parque logístico Norte, las maquiladoras Bell México y TRW. Y en su entorno a 100 metros de buffer el complejo Industrial IMPULSO.	☐
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 algunas zonas del 40 al 60% y en otras del 80 al 100%. El predio No cuenta con el servicio. No presenta Dictamen de Factibilidad y/o contrato del servicio.	☐
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en algunas zonas del 80 al 100%. El predio No cuenta con el servicio. No presenta Dictamen de Factibilidad y/o contrato del servicio.	☐
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en algunas zonas del 40 al 60% y en otras del 80 al 100%. El predio No cuenta con el servicio. No presenta contrato del servicio.	☐
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	El predio se ubica fuera del área de influencia del subcentro Norte de 5km. Quedando a una distancia aproximada de 1.3 km.	☐

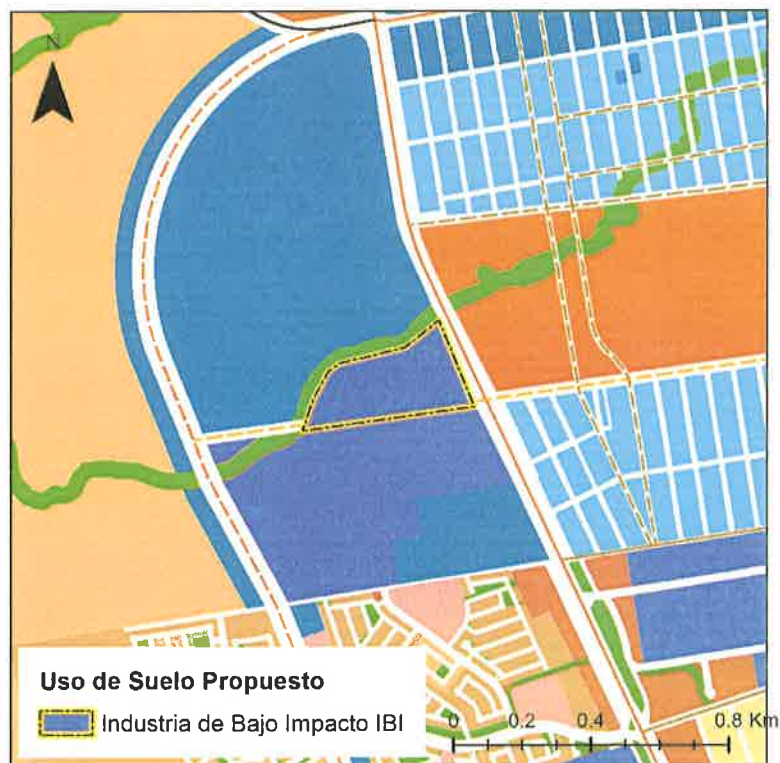
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican al menos una Gasolinera.	
9	Estructura Vial	Descripción de la estructura vial, las secciones viales del entorno y el esquema de accesibilidad de la propuesta.	
9.1	Estructura Vial	El promotor no propone cambios en la estructura vial propuesta en el PDU2040 y la zonificación secundaria respeta la afectación por la vialidad primaria propuesta Leopoldo Enrique Ordoñez. Condicionado a respetar la a afectación por la vialidad primaria propuesta Leopoldo Enrique Ordoñez. Conforme al PDU2040.	
9.3	Accesibilidad	No se especifica si el acceso al predio será por vialidad existente la Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa o por la vialidad propuesta Leopoldo Enrique Ordoñez. Ser recomienda a la Dirección la revisión oportuna de las vialidades antes citadas, para el desarrollo actual de la zona y asegurar la accesibilidad al predio, esto conforme a los Artículos 86 y 89 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y 247, 250 y 254 de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. El promotor no presenta secciones de las calles locales mencionadas, aproximadamente sus sesiones son entre 12 y 15 metros. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: 62 - 62'  33.00 AV. LEOPOLDO ENRIQUE ORDOÑEZ BLVD. LUIS H. ALVAREZ A C.41 (AV. VENCEREMOS) Fuente: Anexo Secciones Viales Sexta Actualización PDU2040	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 ubica equipamiento de servicios urbanos, y algunos usos de recreación y deporte sin embargo no se reporta en el inventario de equipamiento existan como tal equipamiento en esos usos. Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018	└
10.2	Ruta de Seguridad	 La ruta del servicio de emergencias de bomberos desde la Estación No. 6 toma un tiempo máximo de 10 min a lo largo de 6.2km, desde calle Valle de San Pedro y carretera Chihuahua-Miguel Ahumada.  La ruta del servicio de emergencias de policía desde la Comandancia Norte toma un tiempo máximo de 15 min a lo largo de 9.5km , desde la Av. Homero, Av. Tecnológico y carretera Chihuahua-Miguel Ahumada.	└

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		 La ruta de emergencias del servicio de la Cruz Roja P. de Arareco toma un tiempo máximo de 11 min a lo largo de 7.2 km, desde la calle Paseos de Arareco, Av, Tecnológico y carretera Chihuahua-Miguel Ahumada. Mientras que, de regreso le toma 7 minutos a lo largo de 4.2 km por las mismas vialidades. 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 46 unidades. 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 a 1000 metros; Densidad promedio, 62.63 hab/ha Fuente: DENUE, INEGI, 2022.	┐
12.2	Densidad de Vivienda	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Densidad promedio, 25.30 viv/ha Fuente: DENUE, INEGI, 2022.	┐
13	Estudios/ Documentos Complementarios	Presentación y descripción de estudios complementarios como soporte del estudio realizado.	
13.1	Estudio Hidrológico	Se recomienda a la dirección, prever la necesidad oportuna de un estudio hidrológico, conforme a los artículos Artículos	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		147, fracción I y III, 279 y 280 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	Se recomienda a la dirección, prever la necesidad oportuna de un estudio de impacto urbano y ambiental, conforme a los Artículos 75 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.	✓

Usos de suelo actual y propuesto



- Habitacional**

- Comercio y Servicios**
Comercio y Servicio

- Mixto**

- ## Industria

- ### Equipamiento

- ### Concentrador de Actividad

- Centro Distrital

- ## Uso Especial

- ### Uso no urbano

- PPC - Vivienda, Comercio y Servicios**

- ## PPC - Corredores y Comercio

- ## PPC - Nodos

- Vía Ferrea

- Regional

- Regional Propuesta

- ### — De Primer Orden

- ### De Primer Orden Propuesta

- Primaria

- ### Primaria Propuesta

- Secundaria

- Secundaria Propuesta

Estructura urbana y vial

