

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

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍA



21 DIC. 2023

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

RECIBIDO
DIRECCIÓN CHIHUAHUA

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Cordillera Blanca 9901" sobre un predio identificado como **Lote 26 de la Manzana 2**, ubicado en **Calle Cordillera Blanca No. 9901 del Fraccionamiento Cordilleras III**, clave catastral **458-089-026**, con una superficie total de **1,155.95m²**, 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:

Un aumento de densidad del uso de suelo **Mixto Intenso** proponiendo, **aumento del coeficiente de ocupación COS** de **0.8 a 1.0** respectivamente.

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*****

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. Autorización de Cambio de Uso y Aumento de Densidad publicado en el Periódico Oficial 73 2022.

Compatibilidad

2. Para el giro y uso propuesto, "Vivienda plurifamiliar" la **compatibilidad** con el uso **Mixto Intenso** es **PERMITIDA** y para el uso de "Comercio" la compatibilidad quedará sujeta a la última

acción urbanizable en la zona. **Todo conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

Estudios

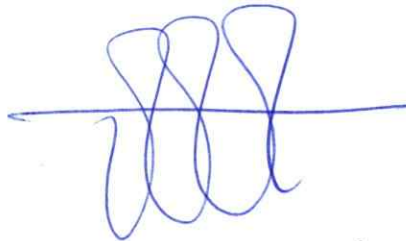
3. Conforme a la definición del uso de suelo Mixto Intenso, este estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental. **PDU2040.**

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 /IFAB
C.C.P. Archivo

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

"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

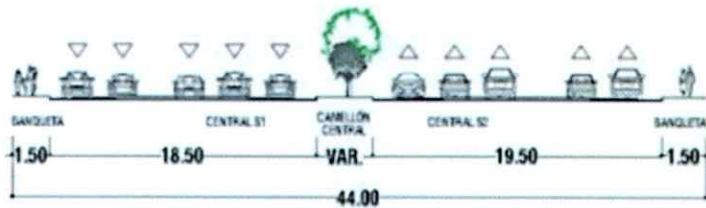
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Aumento de densidad
Nombre del estudio	Cordillera Blanca 9901
Localización	Lote 26, de la Manzana 2, ubicado en la Calle Cordillera Blanca No. 9901 del Fraccionamiento Cordilleras III
Clave catastral	458-089-026
Superficie	1,155.95 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Mixto Intenso Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Elija un elemento. Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Ingrese el giro o actividad que establece la propuesta
Tipo de ingreso y antecedentes	- Licencia de uso de suelo AUA 11812/2022 - Autorización de Cambio de Uso y Aumento de Densidad publicado en el Periódico Oficial 73 2022.

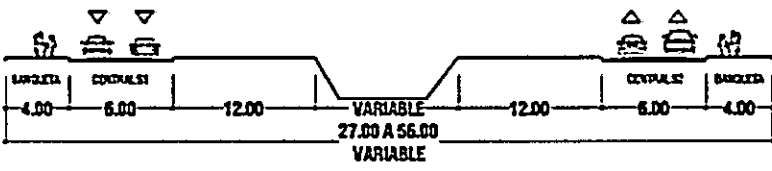
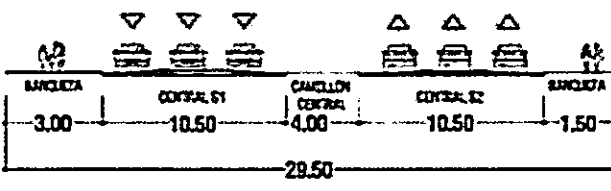
Análisis desglosado

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	El uso de suelo actual <u>Mixto Intenso (MI)</u> se define como "Zona que puede integrar usos comerciales, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical. 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. Así mismo, estará condicionado a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo". - La normatividad para Mixto Intenso (MI) es C.O.S = 0.8 y C.U.S = 3 - La propuesta para Mixto Intenso (MI) es C.O.S = 1.0 y C.U.S = 3 Se observa en el área de influencia a 1,000 metros del predio presencia de construcciones con densidades similares, con C.O.S superiores a 1.0 Se recomienda a la Dirección considerar en procesos futuros para las acciones urbanas que de este cambio de uso de suelo deriven, lo descrito en el Artículo 240 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Chihuahua.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al Norte de la ciudad, cercano a la vialidad C. Abolición de la Esclavitud y Av. San Miguel El Grande , en su entorno a 1,000 metros de radio, se ubican usos principalmente: Área Natural de Valor Ambiental, Comercio y Servicios, Mixto Intenso, Equipamiento General, H25, H35, H45, H60, Recreación y Deporte, Reserva en Área Estratégica y Zona Especial de Desarrollo Controlado Se identifican usos de suelo Mixto Intenso aledaños a la zona.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "Vivienda plurifamiliar" la compatibilidad con el uso Mixto Intenso es PERMITIDA y para el uso de "Comercio" la compatibilidad quedará sujeta a la última acción urbanizable en la zona. Todo conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.	☐
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	SIN OBSERVACIÓN.	☐
2	Topografía	Descripción de la superficie y relieve del predio.	
2.1	Curvas de nivel	Se observa en su mayoría pendientes del 0% - 2%, con la presencia de una franja con pendientes mayores al 50%. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
2.2	Relieve	SIN OBSERVACIÓN.	☐
2.3	Pendientes	SIN OBSERVACIÓN.	☐
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 Picacho al norte y Arroyo El Mimbres Sur en el entorno inmediato a 1,000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
3.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN.	☐

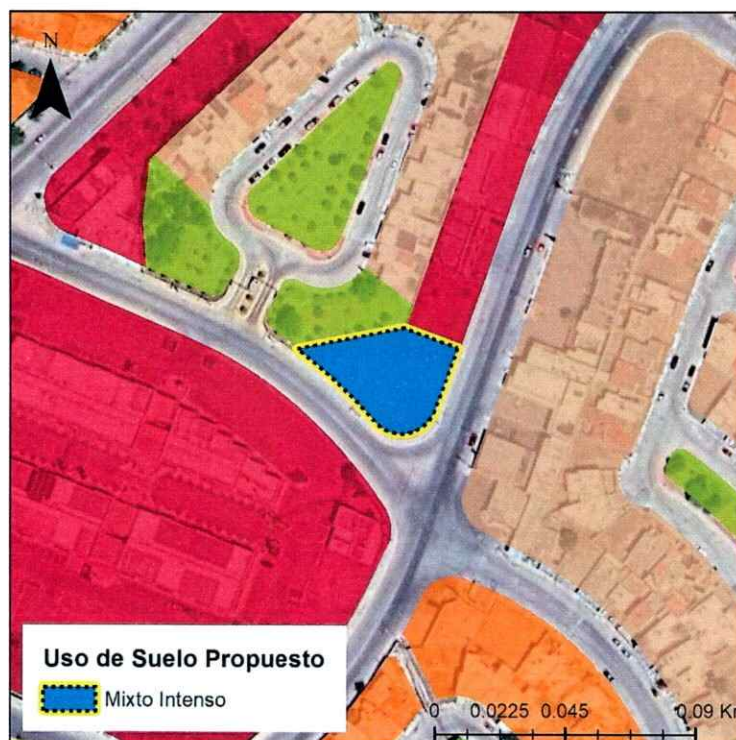
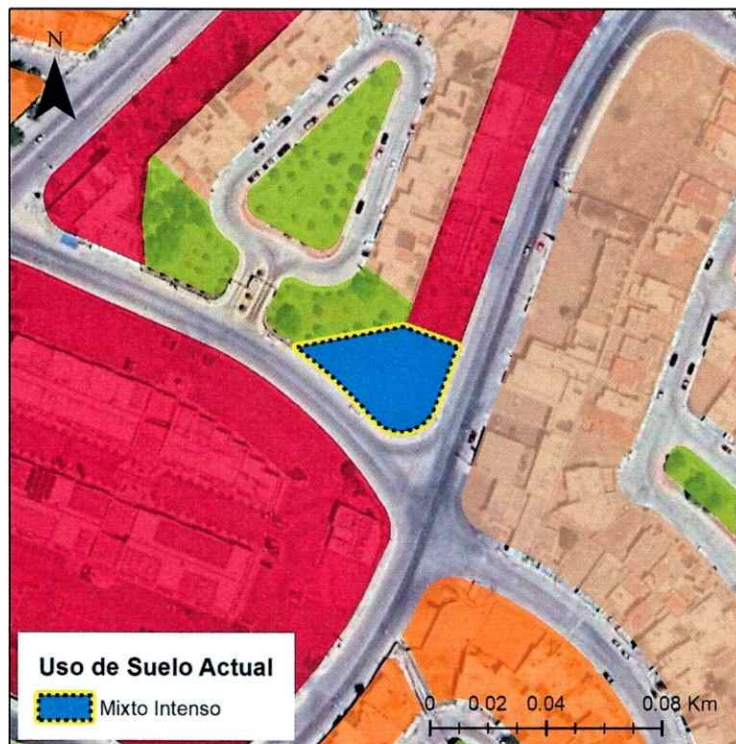
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN.	☐
4.2	Fallas	Se observa la trayectoria de la Falla El Porvenir en el entorno inmediato a 1,000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
4.3	Erosión	El predio se encuentra dentro del polígono de Erosión. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
4.4	Riesgo Alto	El predio se encuentra dentro del polígono de Riesgo Alto. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
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 80-100%. No presenta contrato del servicio.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1,000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 80-100%. No presenta contrato del servicio.	☐
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1,000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 80-100%. No presenta contrato del servicio.	☐
7.4	Gas Natural	El predio no tiene cobertura de gas natural. En el radio de influencia a 500 metros se cuenta con el servicio aproximadamente a 100 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	SIN OBSERVACIÓN.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1,000 metros se ubican al menos 6 primarias, 157 espacios recreativos, 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 medio de la Av. Homero, Av. San Miguel El Grande y la C. Abolición De La Esclavitud.	☐
9.2	Secciones Viales	Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: 229A - 229A'  AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA" AV. HOMERO A C. ARROYO EL MIMBRE	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		379A - 379A'  PROL. AV. HOMERO BLVD. LUIS H. ALVAREZ A AV. CRISTOBAL COLON FONTANARROSA 278A - 278A'  AV. SAN MIGUEL EL GRANDE C. COLEGIO DE SAN IDELFONSO A PROL. AV. HOMERO 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 1,000 metros, se encontró equipamiento de educación (10 escuelas), casa de cuidado diario (4) y varios espacios de recreación y deporte (157). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	☐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencia de la Comandancia de policía toma un tiempo máximo de respuesta de 6 minutos a 3.2 kilómetros desde Av. Homero, Circ. Universitario, Calle Cordillera Andina y C. Cordillera Blanca. La ruta del servicio de emergencia de la Estación de Bomberos toma un tiempo máximo de respuesta de 6 minutos a 3.2 metros desde Av. Homero, Circ. Universitario, Calle Cordillera Andina y C. Cordillera Blanca. La ruta del servicio de emergencia de la Cruz Roja Mexicana toma un tiempo máximo de respuesta de 7 minutos a 4.2 kilómetros desde Av. Tecnológico, Circ. Universitario, Av. San Miguel el Grande y C. Cordillera Blanca. Fuente: Google Maps, febrero de 2023	☐
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	La omisión de datos en esta sección se debe a la indisponibilidad de la plataforma de información en el momento correspondiente	☐
12	Población y Vivienda	Descripción de las densidades de población y vivienda en el área de estudio.	
12.1	Densidad de Población	La omisión de datos en esta sección se debe a la indisponibilidad de la plataforma de información en el momento correspondiente	☐
12.2	Densidad de Vivienda	La omisión de datos en esta sección se debe a la indisponibilidad de la plataforma de información en el momento correspondiente	☐
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	SIN OBSERVACIÓN.	☐
13.3	Estudio Urbano Ambiental	SIN OBSERVACIÓN.	☐

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

- Área 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

Análisis de Coeficiente de Ocupación de Suelo.

