

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:

"Mirador 1705" sobre un predio con clave catastral **178-008-001**, en una superficie total de **621.00 m²**, ubicado en **Av. Mirador N° 1705, esquina Calle Tokio de la Colonia Mirador, Fracción 2 de los Lotes 5 y 6 de la Cuadra 45**, 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:

Un aumento de densidad del uso de suelo **Mixto Moderado** proponiendo, **aumento del coeficiente de ocupación y utilización** de **0.7 a 0.8 y 2.5 a 4.5** 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.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

1. Aumento de densidad en uso Mixto Moderado, COS 0.8 y CUS 4.5.

El uso actual **Mixto Moderado**, se define en el PDU2040 como "zonas que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda en menor proporción. Este uso estará localizado colindante a las vialidades regionales, de primer orden y/o primarias y estará condicionado a un mínimo de planta baja más un nivel... Asimismo, estará condicionado

a **Estudio de Impacto Urbano y Ambiental** tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos", este uso permite un COS de 0.7 y un CUS de 2.5, según la **Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Uso Mixto del PDU2040**, aumentando su COS a 0.8 y CUS a 4.5.

2. Se observa en el área de 1000m del predio, la presencia de construcciones con densidades similares, con COS superiores a 0.8, con valores de hasta un 1.96 y CUS superiores de 3.0 y hasta un máximo de 4.22. La propuesta se ubica sobre vialidades primaria y local.

Compatibilidad

3. Para el giro y uso propuesto, "Habitacional Plurifamiliar" la compatibilidad con el uso Mixto Moderado es PERMITIDA, **conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

Riesgos

4. El predio se encuentra dentro de la Salvaguarda de 50m de una línea de distribución del Gasoducto. **Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006**

Infraestructura

5. El predio se encuentra en zona servida, sin embargo, para el giro propuesto de Habitacional Plurifamiliar, **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

6. Debido a la dinámica vial actual en la zona, se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, así como al promotor, presentar en su momento un estudio vial a la instancia competente, para su revisión puntual y visto bueno formal. Conforme al Artículo 121 de **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**
7. Conforme a la definición del uso de suelo Mixto Moderado, este estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental. **PDU2040** y Artículo 75 del **Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua.**

Política pública De Ciudad Cercana.

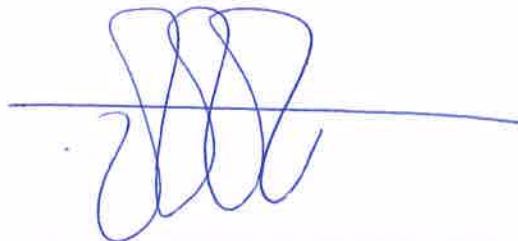
No se omite mencionar que el predio se ubica dentro del polígono de Ciudad Cercana y es sujeto de la aplicación de los incentivos publicados en la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2023 del Municipio de Chihuahua (Gaceta Municipal del 31 de diciembre de 2022) y en el Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana (Gaceta Municipal del 06 de marzo de 2023).

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

CRHV/IZIL/AQCH /agcg

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/261/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Aumento de densidad
Nombre del estudio	Predio "Mirador 1705"
Localización	Av. Mirador No. 1705, esquina Calle Tokio de la Colonia Mirador, Fracción 2 de los Lotes 5 y 6 de la Cuadra 45.
Clave catastral	178-008-001
Superficie	621.00 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Mixto Moderado con COS 0.7 y CUS 2.5.
Usos de suelo propuesto	Mixto Moderado a COS 0.8 y CUS 4.5.
Giro por establecer	Habitacional Plurifamiliar.
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Licencia de demolición, Folio: 2022-1807, con fecha del 07-06-2022.

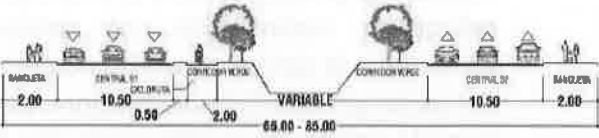
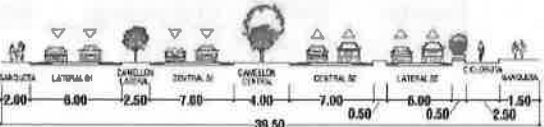
Análisis desglosado

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	Aumento de densidad en uso Mixto Moderado, COS 0.8 y CUS 4.5. El uso actual Mixto Moderado, se define en el PDU2040 como "zonas que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda en menor proporción. Este uso estará localizado colindante a las vialidades regionales, de primer orden y/o primarias y estará condicionado a un mínimo de planta baja más un nivel. Las plantas bajas deberán corresponder a usos no habitacionales en el caso de colindancia inmediata con las vialidades mencionadas. Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos", este uso permite un COS de 0.7 y un CUS de 2.5, según la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Uso Mixto del PDU2040, aumentando su COS a 0.8 y CUS a 4.5. Se observa en el área de 1000m del predio, la presencia de construcciones con densidades similares, con COS superiores a 0.8, con valores de hasta un 1.96 y CUS superiores de 3.0 y hasta un máximo de 4.22. La propuesta se ubica sobre vialidades primaria y local. No presenta estudio de impacto urbano y ambiental.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		La propuesta si se ubica dentro de un ATE, en el área de influencia del Centro Urbano y Colindante con el Polígono de Actuación Palomar-Mirador, sin embargo, no presenta estudio de impacto urbano y ambiental.	
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado en la zona centro de la ciudad, sobre la Av. Mirador y cercano a la vialidad Av. Teófilo Borunda, en su entorno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H12, H25 y H35, recreación y deporte, usos mixtos, y varios usos contenidos en el Plan Parcial del Centro Urbano, en menor dosificación, comercio y servicios y equipamiento general. Se localiza sobre un corredor de suelo Mixto.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "Habitacional Plurifamiliar" la compatibilidad con el uso Mixto Moderado es PERMITIDA, conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto urbano, el promotor manifiesta que se pretende la construcción de 10 departamentos bajo el esquema de vivienda plurifamiliar (p.33).	☒
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 0 al 2%, con orientación hacia el oeste.	☒
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 de los arroyos La Cantera, Arroyo Plaza de Toros y Río Chuvíscar en el área a 500 metros del predio, mientras que en el entorno a 1000m se incorporan los Arroyos El Chamizal y La Canoa Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☒
3.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4 Riesgos Geológicos			
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
4.2	Fallas	En el área de estudio a 500m del predio, se observa la presencia de Falla La Haciendita y Falla Santa Elena. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☒
4.3	Erosión	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.4	Riesgo Alto	SIN OBSERVACIÓN	☐
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	En el área de estudio a 1000m del predio, se observa la presencia de 1 punto de Estructura hidráulica Al límite de su capacidad (85-100%) sobre el Río Chuviscar, así como 4 puntos de estructura hidráulica con Capacidad Insuficiente (>100%), 2 de ellos sobre este río y 2 sobre Arroyo Plaza de Toros. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☒
5.2	Escurrimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	Se observa un punto de riesgo sobre el cruce de la Av. Mirador y C. Paseo del Bosque, en el área de 1000 metros del predio. Se identifica el cause de el Arroyo Plaza de Toros como Riesgo Medio de Inundación. 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	El predio se encuentra dentro de la Salvaguarda de 50m de una línea de distribución 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	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.7	Gasolineras	En el área de influencia a 1000m del predio se observa la presencia de 3 estaciones de servicio, todas ubicadas sobre la Av. Teófilo Borunda.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	
6.8	Manejo de Materiales Peligrosos	A una distancia menor a los 500m del predio, se observa la presencia de una instalación de Manejo de Materiales Peligrosos (Almacenamiento de residuos peligrosos), ubicado sobre la C. General Trías. En el área de estudio a 1000m del predio, se observa la presencia de 2 talleres de pintura (enderezado y pintura automotriz). Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
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 cuenta con el servicio. El promotor presenta constancia de servicio de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento con fecha del 06 de Marzo de 2023.	☒
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 promotor presenta constancia de servicio de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento con fecha del 06 de Marzo de 2023.	☒
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 contrato del servicio con no. 5800220700018, con tarifa tipo 1B (servicio doméstico). Destaca la presencia del paso de una Línea Eléctrica de 115Kva a una distancia aproximada de 210 metros del predio.	☒
7.4	Gas Natural	El predio cuenta con 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 de aplicación se localiza en la primera manzana de una vialidad primaria, en el Sector 2 del Polígono de Ciudad Cercana, establecido por el IMPLAN. (p. 50). El predio se ubica dentro del polígono de Ciudad Cercana y es sujeto de la aplicación de los incentivos publicados en la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2023 del Municipio de Chihuahua (Gaceta Municipal del 31 de diciembre de 2022) y en el	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana (Gaceta Municipal del 06 de marzo de 2023).	
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican al menos 29 instalaciones educativas, desde nivel básico hasta medio superior, 7 centro de culto, 2 instalaciones de salud, 8 guarderías, 1 casa hogar y 19 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 C. Lisboa, C. 24, Av. Teófilo Borunda o Blvd, integrándose a la vialidad primaria Av. Mirador, o C. Tokio y acceder al predio. Se observa que el total de las vialidades de acceso al predio se encuentran pavimentadas.	☒
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. Las secciones de las calles locales de acceso son aproximadamente: C. Tokio: Ancho de sección de 14.00m; 10.00m de arroyo de calle y 4.00m de banquetas. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: 361D - 361D'  107 - 107'  237 - 237'  Fuente: Anexo de Secciones Viales 2021 PDU2040.	☒

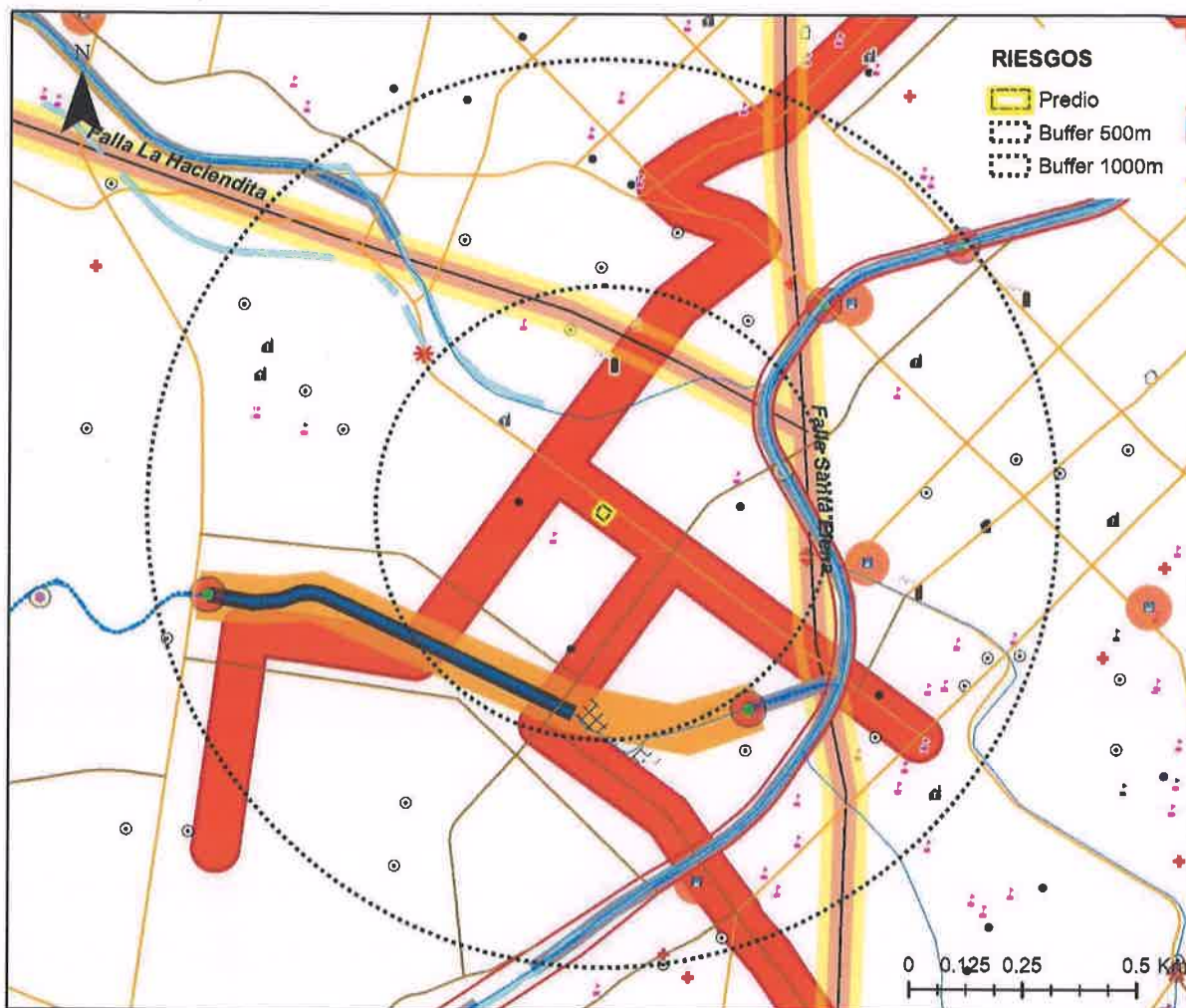
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
10	Equipamiento	Descripción del equipamiento existente en la zona de estudio y la ruta de seguridad de bomberos y policía municipal al predio.	
10.1	Equipamiento Urbano	En el área de influencia a 1000 metros, se encontró equipamiento de administración pública (2), de servicios urbanos (4 estaciones de servicio), 2 mercados populares (abasto), 8 instalaciones de cultura (museo, auditorio, librería y biblioteca), educación (37 escuelas de nivel básico y medio superior), de asistencia social (4 atención de enfermedades, 1 casa hogar para menores, 9 grupos vulnerables, 2 asilos, 9 guarderías y 1 velatorio), centro religioso (2) y varios espacios de recreación y deporte (35). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	☒
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 4 de Bomberos, toma un tiempo máximo de respuesta de 6 minutos, a 2.4 km de distancia, desde la Av. Mirador, Calle Lisboa, Calle María Luisa, integrándose a la Av. Francisco Zarco; mientras que la ruta hacia la Comandancia de Policía Zona Centro, toma un tiempo máximo de respuesta de 8 minutos, a 2.8km de distancia, desde la Av. Mirador, C. Varsobia, Av. Melchor Ocampo, integrándose a la Av. Teófilo Borunda, la Av. Venustiano Carranza y Av. Juárez. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana de la Av. Teófilo Borunda toma como tiempo de respuesta máximo de 3 minutos, en 1.2 km, con una ruta desde la Av. Mirador, Calle Roma, para acceder por la Calle Guadalupe. Fuente: Google Maps, mayo 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 1000 metros 983 unidades económicas, con un total de 5,379 personas ocupadas. Las actividades predominantes son salones y clínicas de belleza y peluquería, restauración con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida y consultorios dentales del sector privado. El sector predominante es el de servicios 59%, seguido por comercio 33% e industria 8%. 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.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 8,255. Distribución por sexo; 47.1% hombres y 52.9% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 210 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 0 a 50 hab/ha, seguido de los rangos entre 51 a 100 hab/ha. 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 3,535. Rango de densidad de 0 hasta 86 viv/ha, siendo predominantes también los rangos del 4 a 25 viv/ha, seguido por rangos entre 35 y 282 viv/ha. 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	Debido a la dinámica vial actual en la zona, se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, así como al promotor, presentar en su momento un estudio vial a la instancia competente, para su revisión puntual y visto bueno formal. Conforme al Artículo 121 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☒
13.3	Estudio Urbano Ambiental	Conforme a la definición del uso de suelo Mixto Moderado, este estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental. PDU2040 y Artículo 75 del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua.	☒

Análisis de Densidad



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