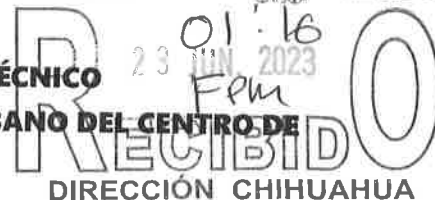


ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
PRESENTE

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:

"Laderas del Rejón" sobre **varios predios** con claves catastrales 715-004-132, 715-004-249, 715-004-250, 715-004-251, 715-004-252, 715-004-253, 715-004-254, 715-004-255, 715-004-256, en una superficie total de **87,085.09 m²**, ubicado en **Parcela No. 168, Zona 6, Polígono 1/1 dentro del Ejido Labor de Dolores**, considerado como un **predios baldíos urbanos** 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 **Mixto Intenso**.

Una modificación menor del uso de suelo **Zona Especial de Desarrollo Controlado** aumento de **COS 0.6 a 0.75**.

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. Este fraccionamiento fue aprobado en la sesión 37ava. de la Comisión Urbana de Regidores, el 30 de mayo de 2023, a las 12:00 hrs. en el piso 7 del Edificio Eloy S. Vallina.

Propuesta

2. El uso de suelo actual ZEDEC se describe en el PDU2040 como una "zona 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. Zonas destinadas a albergar usos de interés ambiental, equipamientos, comercio, servicios y habitacional, los cuales deberán llevarse a cabo mediante proyectos que presenten características de integración al ambiente y al paisaje, así como el aprovechamiento de los recursos naturales con un bajo índice de ocupación del suelo".
3. Para el uso de suelo ZEDEC el COS= 0.60 conforme a la tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad de Usos Especiales y no Habitables del PDU 2040, mientras que el promotor solicita un COS de 0.75 (pgs. 3 y 80).

Condiciones específicas el uso ZEDEC:

- Todo proyecto de urbanización debe integrarse al medio natural, con modelos de "lleno-vacío", organizando los llenos (construcción) y realzando el espacio natural (vacíos) en función de buscar mejores condiciones de habitabilidad para los usuarios y conciliar el urbanismo con el medio ambiente.
- La presencia de ríos y arroyos deberá ser conservado en su estado natural (respetando su trayectoria original, mejoramiento de taludes, diques de mampostería o gavión y otros elementos para evitar la erosión y disminuir la velocidad del agua) y habilitar franjas de amortiguamiento colindante como áreas verdes recreativas con árboles y vegetación.
- Debe **incrementar la utilización del suelo con menor ocupación de este para disminuir el impacto de la urbanización en el medio ambiente** (COS, CUS).
- **El proyecto de construcción deberá promover la arquitectura bioclimática y el manejo sustentable del agua, la energía** y otros de carácter de tipo medio ambiental.
- El proyecto deberá **garantizar mayor superficie de suelo permeable (no menos del 60%), menor impacto con el tráfico, restauración de masas arboladas y permitir las escorrentías de agua hacia los cuerpos de agua** (ríos y presas), así como preservar la imagen paisajística.
- Los **elementos de contención y delimitación en ningún caso podrán dar la espalda a los arroyos, áreas verdes, áreas naturales o hitos**, dado caso se utilizarán elementos que integren las nuevas viviendas con el medio natural.
- Topográficamente, **podrán ser urbanizables las superficies con pendientes hasta del 30% bajo un tratamiento paisajístico de los taludes, sin alterar el estado natural** del mismo y conservando la imagen urbana.

- El **tratamiento paisajístico deberá utilizar vegetación apropiada al clima** y con características de aportar confort exterior y enriquecimiento del paisaje.
4. El uso de suelo Mixto Intenso se describe en el PDU2040 como "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 **...se ubica en Áreas de Atención Estratégica (ATE)... estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos**".

Compatibilidad

5. Dado que en el estudio no se indican giros específicos para el uso propuesto de Mixto Intenso, al momento que se reciba el proyecto **la compatibilidad quedará sujeta a lo establecido en la Tabla de compatibilidad de uso de suelo del PDU2040.**

Estructura vial

6. Si bien el promotor no solicita cambios en la estructura vial, expresa que se ajustará a lo que la normatividad y autoridad dispongan cuando se trace y desarrolle la calle Bicentenario; sin embargo, el promotor hace una propuesta específica (Imagen 107. C. Bicentenario en su estado actual, pág. 89) con dimensionamientos que no corresponde con la sección vial 98-98' (Imagen 114. Sección Vial propuesta de la C. Bicentenario. Fuente: PDU 2040 vigente en la pg. 93).

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 /raaa

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

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

DIRECCIÓN CHIHUAHUA

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/308/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo y aumento de densidad
Nombre del estudio	"Laderas del Rejón"
Localización	Parcela No. 168, Zona 6, Polígono 1/1 dentro del Ejido Labor de Terrazas con acceso por las vialidades futuras C. Bicentenario y Av. de las Tres Presas.
Clave catastral	715-004-132, 715-004-249, 715-004-250, 715-004-251, 715-004-252, 715-004-253, 715-004-254, 715-004-255, 715-004-256
Superficie	87,085.09 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Zona Especial de Desarrollo Controlado
Usos de suelo propuesto	Mixto Intenso Elija un elemento.
Giro por establecer	No se especifica el giro
Tipo de ingreso y antecedentes	Reingreso. Este fraccionamiento fue aprobado en la sesión 37ava. de la Comisión Urbana de Regidores, el 30 de mayo de 2023, a las 12:00 hrs. en el piso 7 del Edificio Eloy S. Vallina.

Análisis desglosado

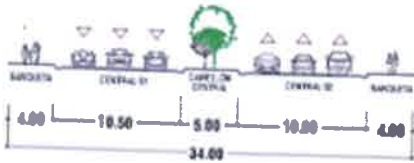
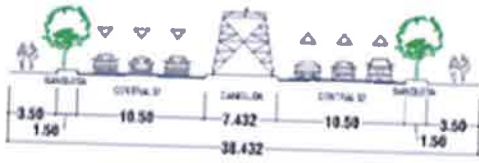
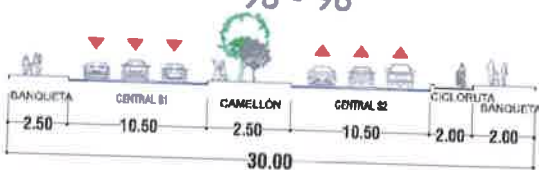
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	El uso actual Zonas Especiales de Desarrollo Controlado , se define en el PDU2040 como "Zona con características de alto valor ambiental condicionada a una 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. Zonas destinadas a albergar usos de interés ambiental, equipamientos, comercio, servicios y habitacional, los cuales deberán llevarse a cabo mediante proyectos que presenten características de integración al ambiente y al paisaje, así como el aprovechamiento de los recursos naturales con un bajo índice de ocupación del suelo", mientras que 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. 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.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos. Para el uso de suelo ZEDEC el COS= 0.60 conforme a la tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad de Usos Especiales y no Habitables del PDU 2040 Mientras que el promotor solicita un COS de 0.75 (pgs. 3 y 80).	
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al sureste de la ciudad, cercano a la vialidad Sacramento, en su entorno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente Zona Especial de Desarrollo Controlado, Área Natural de Valor Ambiental, habitacional H35, en menor dosificación, Equipamiento General, recreación y deporte y Preservación ecológica. No se identifican usos de suelo Mixto intensos aledaños a la zona.	☐
1.3	Compatibilidad	1. En el estudio no se especifican giros.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	El promotor presenta un esquema de complejo residencial "que consiste en una cerrada lotificada, además de zonas deportivas, áreas verdes, áreas ajardinadas, caseta, área de servicios, bardas-muros de contención, servidumbre pluvial y las respectivas vialidades interiores y banquetas" (pp. 85,86,87).  Imagen 1. Anteproyecto Laderas del Rejón (anteproyecto sujeto a proyecto ejecutivo y a las modificaciones pertinentes). 1. Desarrollo Residencial "Laderas del Rejón", 2. Desarrollo Comercial "Valles del Rejón" 3. Derecho de Vía C. Bicentenario /Av. Las Tres Presas (donación municipal).	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		 Imagen 104. Renders del posible strip comercial y la C. Bicentenario.	
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 observa que el predio cuenta con desmonte de laderas y se encuentra aplanado.	☐
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 Agua Puerca, San Pedro y otros ríos y arroyos principales, y un cuerpo de agua la presa El Rejón 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	Se observa una zona de riesgo por deslizamiento en el área de 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
4.2	Fallas	Se observa la trayectoria de las fallas El Rejón, Loma Divisadero, Agua Zarca en el área de 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
4.3	Erosión	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.4	Riesgo Alto	SIN OBSERVACIÓN	☐

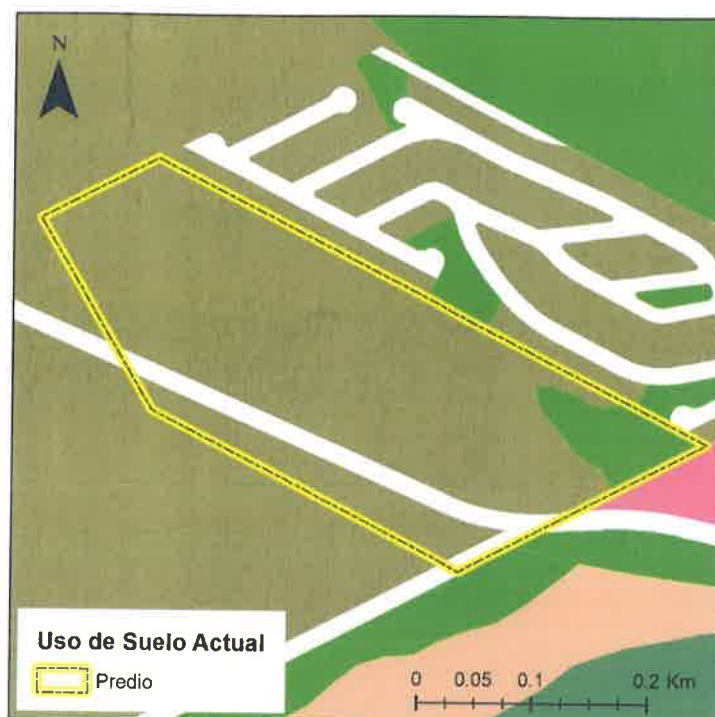
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.2	Escurrimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	Se observa la trayectoria de los arroyos Agua Puerca, San Pedro y otros ríos y arroyos principales, y un cuerpo de agua la presa El Rejón en el área a 1000 metros del predio. 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	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 radio de influencia mayor a 1000 metros al sureste del predio se cuenta con la cobertura en un 80–100 %. El predio no cuenta con el servicio. El promotor presenta el oficio D.T.F 030/03-2022 emitido por la JMAS el 07 de marzo del 2022 que declara procedente la factibilidad del servicio siempre que se cumplan con los requisitos técnicos. 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 radio de influencia mayor a 1000 metros al sureste del predio se cuenta con la cobertura en un 80–100 %. El predio no cuenta con el servicio.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		El promotor presenta el oficio D.T.F 030/03-2022 emitido por la JMAS el 07 de marzo del 2022 que declara procedente la factibilidad del servicio siempre que se cumplan con los requisitos técnicos.	
7.3	Eléctrica	En el radio de influencia mayor a 1000 metros al sureste del predio se cuenta con la cobertura en un 80-100 %. El predio no cuenta con el servicio. El promotor presenta el oficio No. ZDCH-DPYC-1703/2021 emitido por la CFE el 29 de noviembre del 2021 en el que se informa la factibilidad positiva de proporción 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	SIN OBSERVACIÓN	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	SIN OBSERVACIÓN	☐
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	Si bien el promotor no solicita cambios en la estructura vial, expresa que se ajustará a lo que la normatividad y autoridad dispongan cuando se trace y desarrolle la calle Bicentenario; sin embargo, el promotor hace una propuesta específica (Imagen 107. C. Bicentenario en su estado actual, pág. 89) con dimensionamientos que no corresponde con la sección vial 98-98' (Imagen 114. Sección Vial propuesta de la C. Bicentenario. Fuente: PDU 2040 vigente en la pg. 93).	☐
9.3	Accesibilidad	La principal vía de acceso al predio se da por la vialidad de primer orden Blvd. Luis H. Álvarez, para integrarse por la Av. Las Tres Presas, calle El Rejón de Abajo para interceptarse con la calle Bicentenario. Se observa que las calles de acceso al predio si bien se consideran en la estructura vial del PDU2040, aun no se han desarrollado.	☐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales -ver inciso 9.1-. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes:	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		472 - 472'  BLVD. LUIS M. ALVAREZ AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ A CARIL CHIHUAHUA - CUARENTENOC 408 - 408'  AV. LAS TRES PRESAS BLVD. LUIS M. ALVAREZ A AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ 98 - 98'  AV. BICENTENARIO AV. PEDRO ZULOAGA A AV. PONIENTE 5 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 equipamiento de recreación y deporte (1) el Parque Metropolitano Rejón.	☐
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 11 minutos, a 6.5 km de distancia, desde la calle 28, Av. Prol. Téofilo Borunda, Av. Pedro Zuloaga para acceder por la Calle Bicentenario. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana como tiempo de respuesta máximo de 10 minutos, en 6.7 km, con una ruta desde la Av. Prol. Téofilo Borunda, Av. Pedro Zuloaga para acceder por la Calle Bicentenario. La ruta del servicio de emergencias de la Comandancia Zona Sur toma un tiempo máximo de respuesta de 21 minutos a 13.9 Km de distancia, desde la Av. Carlos Pacheco Villalobos la Av. Prol.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Téofilo Borunda, Av. Pedro Zuloaga para acceder por la Calle Bicentenario. Fuente: Google Maps, Mayo de 2023	
11	Unidades Económicas	Descripción de las unidades económicas en el área de estudio.	
11.1	Unidades económicas	En el radio de influencia de 1000 metros, no se encontraron unidades económicas, la zona no está consolidada. 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	En el radio de influencia de 1000 metros, no se encontró, densidad de población, la zona no está consolidada. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a mayo de 2022.	☐
12.2	Densidad de Vivienda	En el radio de influencia de 1000 metros, no se encontró densidad de vivienda, la zona no está consolidada. 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	SIN OBSERVACIÓN	☒
13.3	Estudio Urbano Ambiental	Estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental indicado para Mixto intenso en el PDU2040 y, de la misma manera, considerar lo indicado en el Capítulo Tercero de la Evaluación de Impacto Territorial y Urbano y el artículo 250 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado 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

- 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 del Coeficiente de Ocupación del Suelo

