

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

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍA

RECIBIDO
22 MAR. 2023
DIRECCIÓN CHIHUAHUA

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

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Lote 44, Manzana 4, De los Montes Altos" sobre un predio con clave catastral **334-011-049**, en una superficie total de **398.48 m²**, ubicado en **Calle De los Montes Altos, Fraccionamiento Residencial Cumbres III, Etapa Fracción IV, Lote 44, Manzana 4**, 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 Moderado** proponiendo, **aumento del coeficiente de ocupación y utilización** de **0.7 a 1.0 y 2.5 a 5.0** 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 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. Aumento de densidad en uso Mixto Moderado, COS 1.0 y CUS 5.0.
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... 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 1.0 y CUS a 5.0.

Se observa en el área de 1000m del predio, la presencia de construcciones con densidades similares, con COS superiores a 1.0 y CUS de hasta 3.53. La propuesta se ubica sobre una vialidad local.

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

Proyecto Arquitectónico

3. Se presenta el proyecto arquitectónico a realizar en el predio, el cual consiste en un edificio de 7 pisos (2 de estacionamiento), para 8 departamentos con 1,929.51 m² de construcción, en una superficie de 398.48m², un frente de 14.544 m, con altura desde el nivel de piso de 24.37 m. Se recomienda a la Dirección en caso de considerarlo pertinente, observar lo dispuesto en los **Artículos 56, 57 y 58 del Reglamento de Construcción y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua**.

Riesgos

4. El predio es afectado por un deslizamiento que lo cruza en sentido norte-sur, de la misma manera se encuentra dentro de una Zona de Riesgo por Deslizamiento.
5. El predio se encuentra colindante al paso de la Falla Los Nietos, quedando dentro del área de influencia de 25 y 50 m de dicha falla. **Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.** Se recomienda a la Dirección, en caso de considerarlo pertinente, **revisar la normatividad en materia de riesgos, conforme a los Artículos 3 fracción XI, 5 fracción XI, 13, XIII, 82, 93, 97, 99 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

Estudios Complementarios

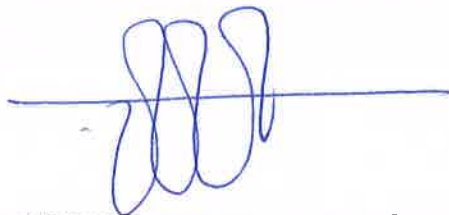
6. Conforme a la definición del uso de suelo Mixto Moderado, este estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental. **PDU2040 y Artículo 75 del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua.**
7. Se recomienda a la Dirección, en caso de considerarlo pertinente, debido a la dinámica vial en la zona, se solicite el estudio de impacto vial, conforme al **Artículo 97, fracción II 119 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.**

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 /agcg
C.C.P. Archivo

"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"
"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

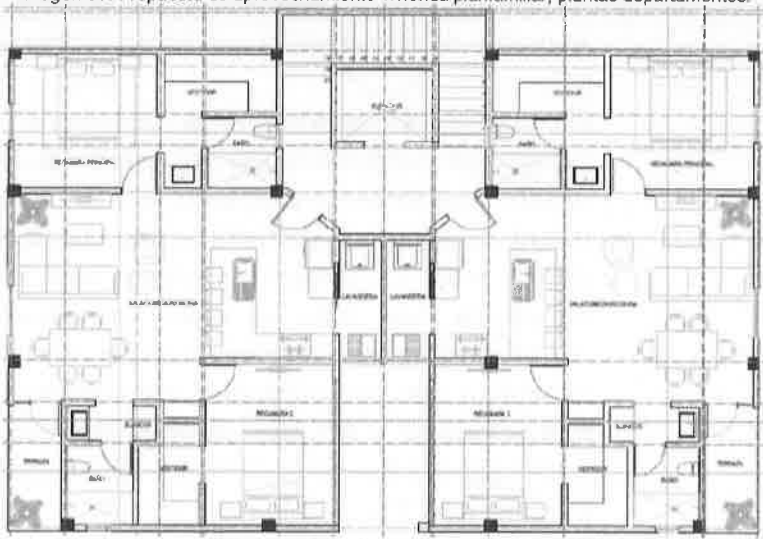
ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

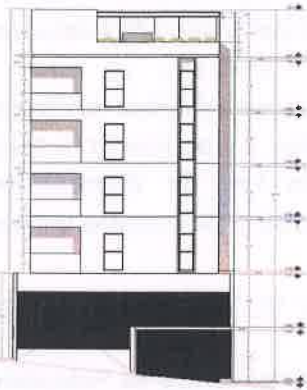
Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/153/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Aumento de densidad
Nombre del estudio	"Lote 44, Manzana 4, De los Montes Altos"
Localización	Lote 44, manzana 4, ubicado en la calle De los Montes Altos, del Fraccionamiento Residencial Cumbres III.
Clave catastral	334-011-049
Superficie	398.48 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Mixto Moderado con COS de 0.7 y CUS de 2.5.
Usos de suelo propuesto	Mixto Moderado con COS de 1.0 y CUS de 5.0
Giro por establecer	Vivienda Plurifamiliar
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Antecedentes: Modificación de Habitacional a Mixto Moderado en el año 2021.

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 1.0 y CUS 5.0. 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 1.0 y CUS a 5.0. Se observa en el área de 1000m del predio, la presencia de construcciones con densidades similares, con COS superiores a 1.0 y CUS de hasta 3.53. La propuesta se ubica sobre una vialidad local. No presenta estudio de impacto urbano y ambiental.	☒

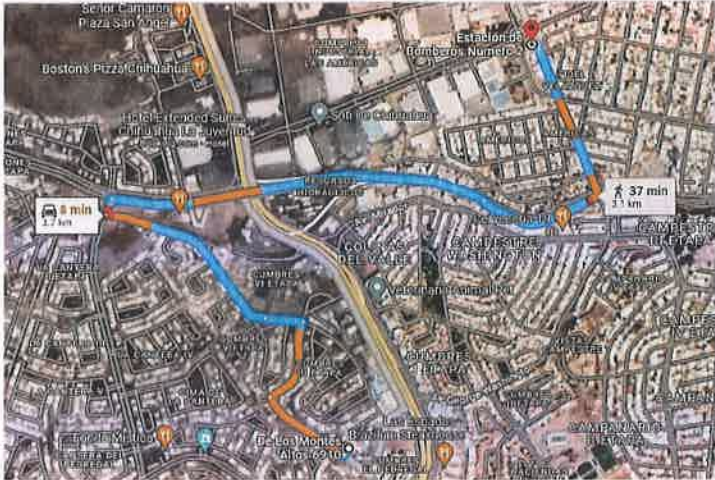
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al noreste de la ciudad, cercano a la Av. De La Juventud "Luis Donaldo Colosio M.", en su entorno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H35 y H25 de manera predominante, así como Comercio y Servicios, en menor dosificación, equipamiento general, recreación y deporte y usos mixtos. . Se identifican usos de suelo Mixtos aledaños a la zona.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el uso y giro propuesto, "Vivienda 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	Se presenta el proyecto arquitectónico a realizar en el predio, el cual consiste en un edificio de 7 pisos (2 de estacionamiento), para 8 departamentos con 1,929.51 m² de construcción, en una superficie de 398.48m², un frente de 14.544 ml con altura desde el nivel de piso de 24.37 metros. Se recomienda a la Dirección en caso de considerarlo pertinente, observar lo dispuesto en los artículos 56, 57 y 58 del Reglamento de Construcción y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua. Imagen 63. Propuesta de aprovechamiento vivienda plurifamiliar, plantas departamentos. 	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		  Fuente: Datos proporcionados por el promotor. Marzo 2023.	
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 norte.	☐
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 La Cantera en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
3.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	El predio es afectado por un Deslizamiento que lo cruza en sentido norte-sur, de la misma manera se encuentra dentro de una Zona de Riesgo por Deslizamiento. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua. Se recomienda a la Dirección, en caso de considerarlo pertinente, revisar la normatividad en materia de riesgos, conforme a los Artículos 3 fracción XI, 5 fracción XI, 13, XIII, 82, 93, 97, 99 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☒
4.2	Fallas	El predio se encuentra colindante al paso de la Falla Los Nietos, quedando dentro del área de influencia de 25 y 50m de dicha	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		falla. De igual manera se observa la presencia de la Falla La Haciendita en el área a 1000 metros del predio en estudio. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua. Se recomienda a la Dirección, en caso de considerarlo pertinente, revisar la normatividad en materia de riesgos, conforme a los Artículos 3 fracción XI, 5 fracción XI, 13, XIII, 82, 93, 97, 99 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	
4.3	Erosión	Una fracción del predio es afectada por un Área de Riesgo por Erosión. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
4.4	Riesgo Alto	El predio y el área de influencia a 1000 metros se ubican dentro de un Riesgo Alto Identificado. Fuente: Altas 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	Se observa un Punto de Riesgo, a una distancia aproximada de 400m del predio en estudio, entre las vialidades Av. De La Juventud y Av. Hda. de los Morales. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
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 Resíduos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.5	Tratamientos de Aguas Residuales	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.6	Gaseras	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.7	Gasolineras	Se observa la presencia de 4 estaciones de servicios en el área de influencia menor a los 1000 metros del predio en estudio, todas ubicadas en la cercanía de la Av. De La Juventud.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	
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%. El predio cuenta con el servicio. El promotor no presenta contrato del servicio.	☒
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 no presenta contrato del servicio.	☒
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 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	El predio se ubica dentro del área de influencia del Subcentro Sur-Poniente. El predio se ubica a una distancia aproximada de 100 metros del perímetro del Polígono de Ciudad Cercana.	☒
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican al menos 25 instalaciones educativas, 5 centro de culto y 32 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 la vialidad de primer orden, Av. Perif. De La Juventud, interceptándose con las vialidades locales C. George Washington y C. De Los Montes Altos y acceder al predio. Se observa que todas las vialidades de acceso al predio se encuentran pavimentadas.	☒
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Las secciones de las calles locales de acceso son aproximadamente: C. Insurgencia Obrera: Ancho de sección de 24.00m; 18.00m de arroyo de calle y 6.00m de banquetas. C. De Los Montes Altos: Ancho de sección de 21.00m; 16.00m de arroyo de calle y 5.00m de banquetas. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: 234A - 234A'  70.00 A 74.00 AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA" AV. DE LA CANTERA A AV. INSTITUTO POLITÉCNICO NACIONAL 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 educación (25 escuelas, desde nivel básico hasta superior), de cultura (3 bibliotecas), de asistencia social 1 velatorio, 1 casa de cuidado diario y 1 guardería, centro religioso (5), 4 estaciones de servicio (gasolinera), de salud (1 clínica y 1 Hospital, y varios espacios de recreación y deporte (187). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	☐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 2 de Bomberos y Comandancia de Proximidad (ubicada en en Av. De las Américas N° 2808), toma un tiempo máximo de respuesta de 8 minutos, a 3.7 km de distancia, desde la Calle Hacienda de La Cantera, C. Montes Americanos, integrándose a Av. De La Cantera y Av. George Washington, (accediendo a la comandancia por la Av. De Las Américas).	☒

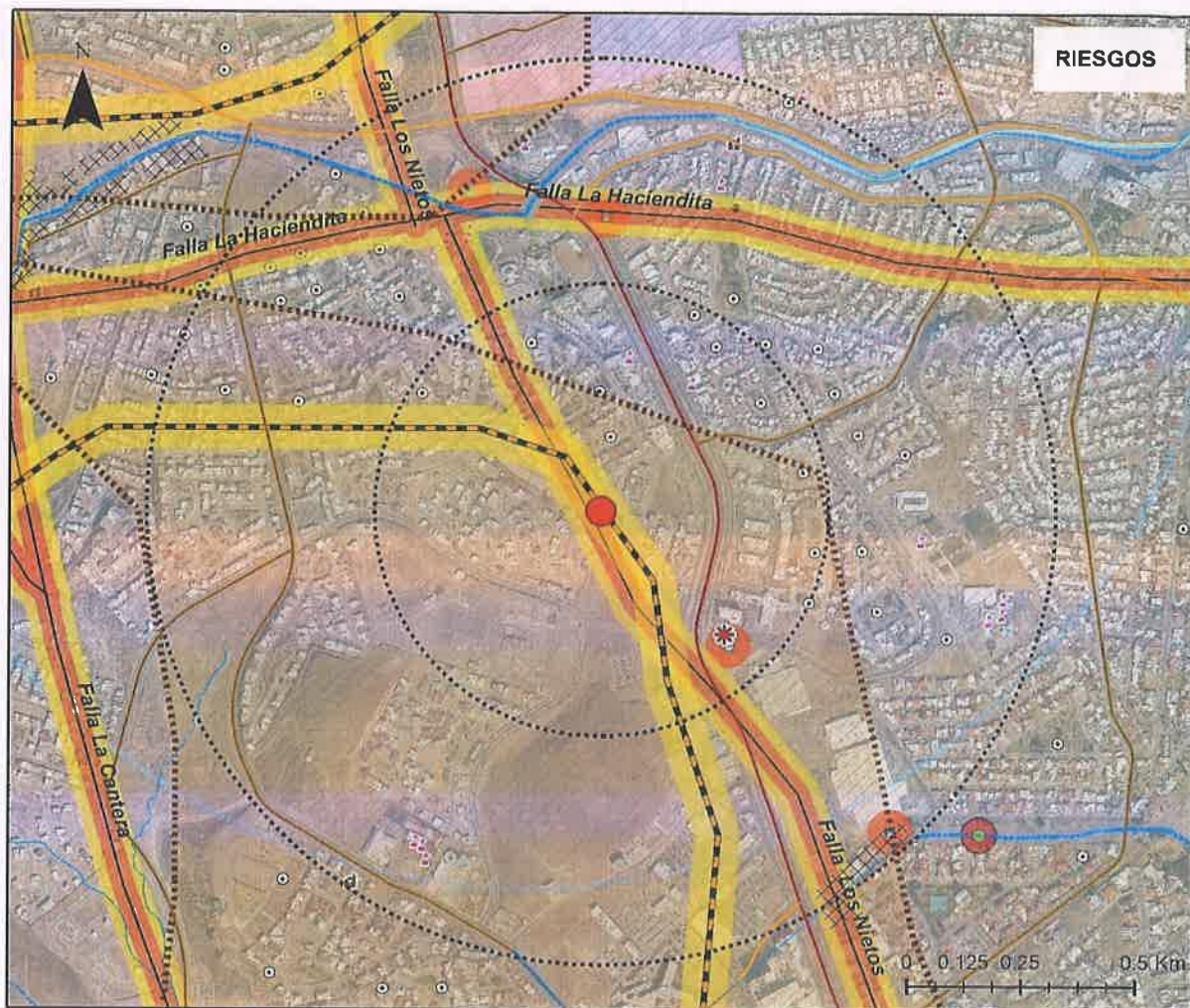
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		 La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Av. Prol. Teófilo Borunda como tiempo de respuesta máximo de 10 minutos, en 8.3 km, con una ruta desde la Av. Perif. De La Juventud y Av. Prol. Teófilo Borunda.  Fuente: Google Maps, marzo 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 313 unidades económicas, con un total de 5,900 personas ocupadas. Las actividades predominantes son salones y clínicas de belleza y peluquerías, restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida y comercio al por menor de automóviles y camionetas nuevos. El sector predominante es el de servicios 61%, seguido por comercio 35% e industria 4%.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		El índice de desarrollo económico es de 0.46, considerado un rango medio. 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	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Población total de 7,725 Distribución por sexo; 49% hombres y 51% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 193 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 2,697 Rango de densidad de 0 hasta 67 viv/ha, siendo predominantes también los rangos del 12 a 25 viv/ha, seguido por rangos entre 45 y 75 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	Se recomienda a la Dirección, en caso de considerarlo pertinente, debido a la dinámica vial en la zona, se solicite el estudio de impacto vial, conforme al Artículo 97, fracción II 119 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano	☒
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 Insutriales
- ▬ T. de Materiales Peligrosos
- ▬ Distribución
- ▬ Transporte
- ▬ Industria y Servicios Urbanos
- ▬ Zonas Industriales