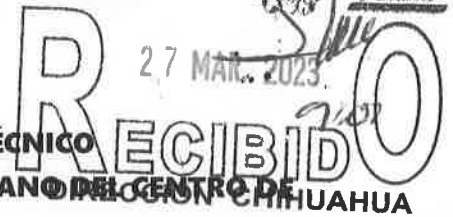




Chihuahua, Chih., 27 de marzo de 2023

Oficio 157/2023

Asunto: **Solicitud de Dictamen Técnico**
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
DASDDU 2023



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:

"Predio María Luisa" sobre un predio con clave catastral **240-011-010**, en una superficie total de **636.20 m²**, ubicado en **Calle María Luisa N°702, Colonia Arquitos, Lote 10, Manzana 11**, 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 **Habitacional H12** al uso de suelo **Habitacional H60+**.
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 actual Habitacional, se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H12 permite de 5 a 12 viv/ha", mientras que el uso propuesto Habitacional H60+ permite de 60 a más viv/ha.
2. Para viviendas plurifamiliares se aplica un C.O.S. = 0.65 y C.U.S.= Según Proyecto, **conforme a la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Habitacional Plurifamiliar**, siendo los mismos valores la propuesta del promotor.

Compatibilidad

3. Para el giro y uso propuesto, "Habitacional plurifamiliar" **la compatibilidad con el uso Habitacional H60+ es PERMITIDA, conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

Riesgos

4. El predio se encuentra sobre un área de salvaguarda de una línea de distribución de gas, además que se observa la trayectoria del arroyo Plaza de Toros en el área a 100m del predio, representando un riesgo medio. **Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.**

Infraestructura

5. El predio se encuentra en una 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.**

Política Pública Ciudad Cercana

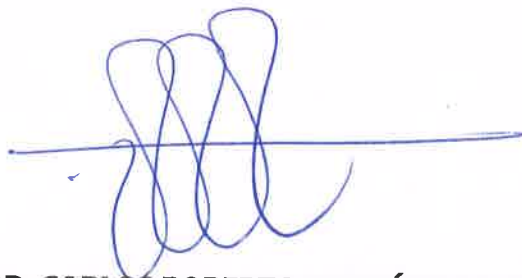
7. El predio se ubica dentro del polígono de Ciudad Cercana y es sujeto de la aplicación de los incentivos publicados en la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2023 del Municipio de Chihuahua (Gaceta Municipal del 31 de diciembre de 2022) y en el Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana (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**



LIL/AQCH /jeug

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

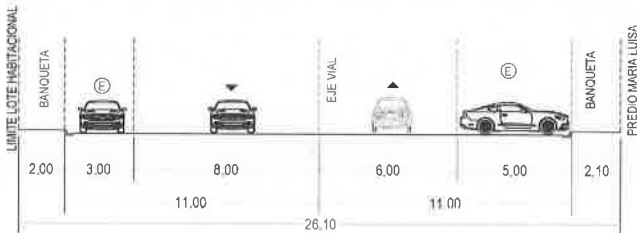
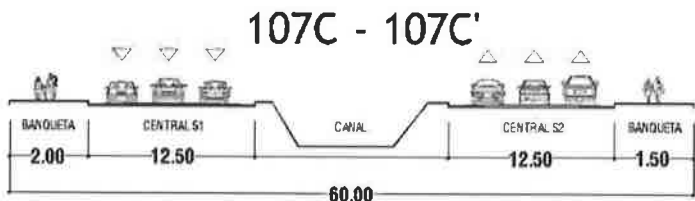
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/176/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo y aumento de densidad
Nombre del estudio	Predio María Luisa
Localización	Calle María Luisa No. 702, Colonia Arquitos, Lote 10, Manzana 11
Clave catastral	240-011-010
Superficie	636.20 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H12
Usos de suelo propuesto	Habitacional H60+
Giro por establecer	Habitacional plurifamiliar
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso

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 Habitacional, se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H12 permite de 5 a 12 viv/ha", mientras que el uso propuesto Habitacional H60+ permite de 60 a más viv/ha. Para viviendas plurifamiliares se aplica un C.O.S. = 0.65 y C.U.S.= Según Proyecto, conforme a la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Habitacional Plurifamiliar, siendo los mismos valores la propuesta del promotor.	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado cercano a la zona centro de la ciudad, cercano al Prol. Av. Teófilo Borunda, en su entorno inmediato de 1000m de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H12, H25 y Comercio y Servicios. Es una zona consolidada. A 286m aproximadamente, se encuentra un predio con uso H60+.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "Habitacional plurifamiliar" la compatibilidad con el uso Habitacional H60+ es PERMITIDA, conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	El promotor menciona (pág. 72-74 del estudio) en anteproyecto: Superficie de terreno: 636.20 m² Niveles: 4-5 pisos Área de construcción: 2,430.00m² Altura: 21.00m Unidades privativas: 20 unidades	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Densidad obtenida: 314.36 viv/h  <i>Volumetría del proyecto propuesto, pág. 74 del estudio.</i>	
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%	☐
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 Plaza de Toros en el área a 100m del predio. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
3.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	Se observa el paso de la Falla Santa Elena en el entorno menor a 500 metros del predio en estudio. Fuente: Altas 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	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.2	Escurrecimientos	Se observa la trayectoria del arroyo Plaza de Toros en el área a 100m del predio, representando un riesgo medio. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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	El predio se encuentra sobre un área de salvaguarda de una línea de distribución de gas. 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	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 60-100%. El promotor no presenta contrato del servicio. 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 área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 80-100%. 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.	☐
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 80-100%. El promotor no presenta contrato del servicio. 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.	☐
7.4	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.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
8.1	Macroproyectos de Jerarquía Urbana	El predio se ubica dentro del polígono Ciudad Cercana y del área de influencia de los subcentros poniente y centro.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican los corredores económicos en la Av. Mirador y Av. Prol. Teófilo Borunda.	☐
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 las vialidades Av. Prol. Teófilo Borunda, Calle María Luisa y Calle 22, con recubrimiento asfáltico.	☐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. El promotor presenta la sección de la calle local mencionada:  CALLE MARIA LUISA CALLE 22 A CALLE VIRGINIA Sección descrita en la pág. 48 del estudio. La sección vial del de acceso al predio es la siguiente: Sección 107C-107C', correspondiente a la Av. Teófilo Borunda, de jerarquía de Primer Orden:  AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ C. GUADALUPE A VIALIDAD SACRAMENTO "C.P. ALONSO BAEZA LOPEZ" 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, administración pública (2), de Servicios Urbanos (4), centros religiosos (3), cultura (7), educación (33),	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		recreación (2), asistencia social (22), salud (4), guarderías (4) y de recreación y deporte (33). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 1 de Bomberos toma un tiempo de respuesta máximo de 10 minutos, a 4.1 km de distancia, desde la calle 4ª y Mariano Samaniego. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana ubicada sobre la Prol. Av. Teófilo Borunda como tiempo de respuesta máximo de 2 minutos, en 0.3 km desde la Calle Guadalupe. 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 745 unidades económicas, con un total de 5,300 personas ocupadas. Las actividades predominantes son salones de belleza, Restaurantes 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 66%, seguido por comercio 24% e industria 9%. El índice de desarrollo económico es de 0.41, considerado un rango bajo. 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 8,657 Distribución por sexo; 46.8% hombres y 53.2% mujeres. Rango de densidad es de 0 a 50 hab/ha, seguido en menor proporción 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 3,509. Rango de densidad de 0 hasta 283 viv/ha, siendo predominantes los rangos del 4 a 12 viv/ha, seguido por rangos entre 12 a 25 viv/ha. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a mayo de 2022.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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	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

- Area 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

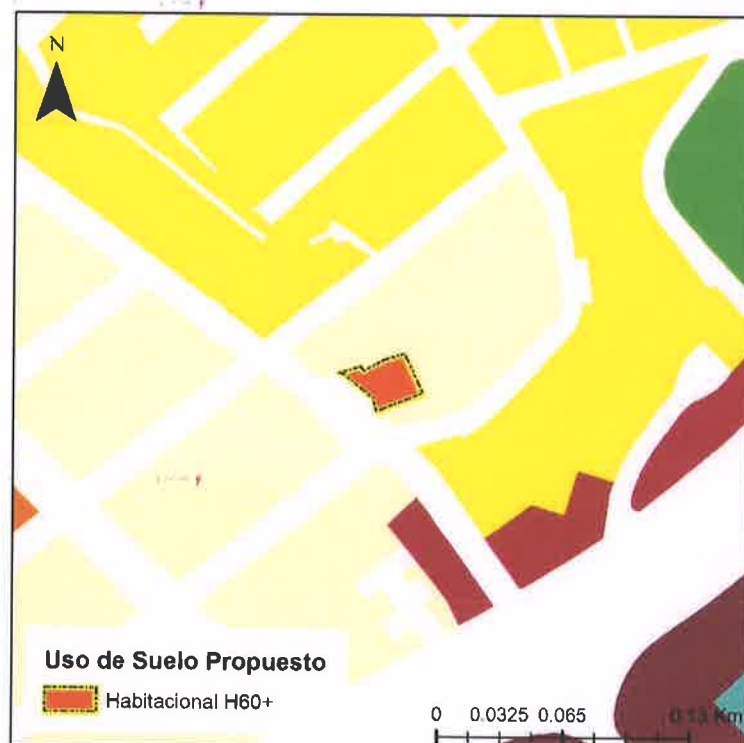
De Primer Orden Propuesta

Primaria

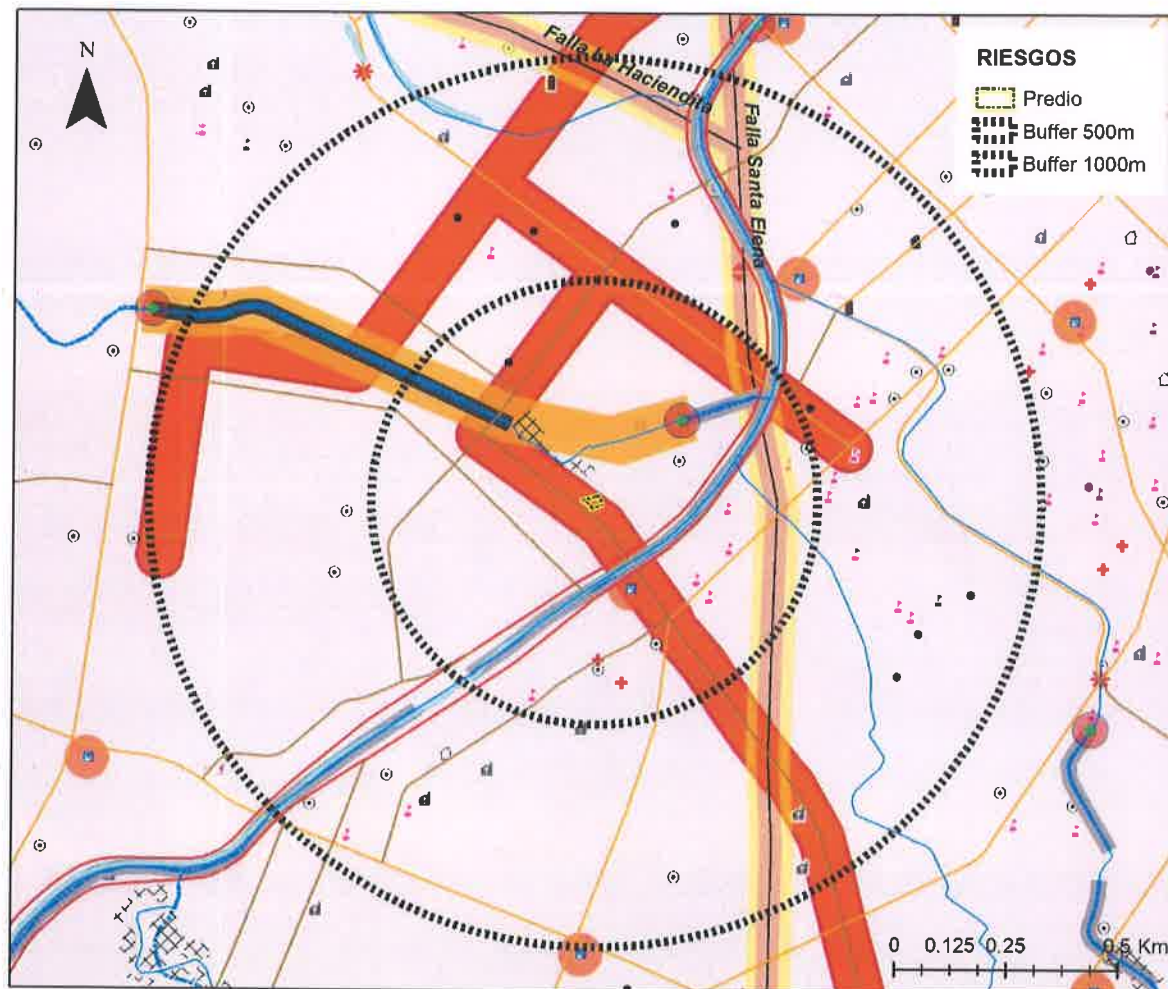
Primaria Propuesta

Secundaria

Secundaria Propuesta



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