

Análisis de Densidad



Usos de suelo actual y propuesto

**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

- Mixto Intenso
- Mixto Moderado
- Mixto Bajo
- Mixto Suburbano
- Mixto Suburbano

- Industria Alto Impacto
- Industria Bajo Impacto
- Microindustria

Equipamiento General
Recreación y Deporte
Equipamiento Especial

Centro Distrital

- Zona Especial de Desarrollo Controlado
- Zona de Amortiguamiento
- Reserva en Área Estratégica

■ Área Natural de Valor Ambiental
■ Preservación Ecológica

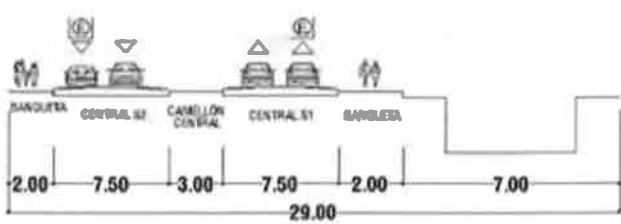
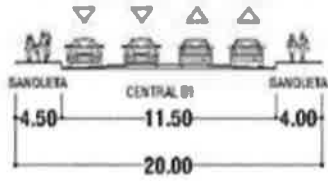
 Vivienda Densidad Baja
 Vivienda Densidad Alta
 Vivienda Servicios Profesionales
 Vivienda Servicios Comercio

Corredor Impacto Alto
 Corredor Impacto Medio
 Comercio Servicios Generales
 Corredor Patrimonial

- Nodo Barrial
- Nodo Emblemático
- Nodo Urbano

- Via Ferrea
- Regional
- - Regional Propuesta
- De Primer Orden
- - De Primer Orden Propuesta
- Primaria
- - Primaria Propuesta
- Secundaria
- - Secundaria Propuesta

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		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 1,133 unidades económicas, con un total de 11,621 personas ocupadas. Las actividades predominantes son salones de belleza, consultorios dentales y bufetes jurídicos. El sector predominante es el de servicios 70%, seguido por comercio 23% e industria 7%. El índice de desarrollo económico es de 0.42, 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 7,346 Distribución por sexo; 46.3% hombres y 53.7% mujeres. 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 3,229. 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 DDUE se solicite al promotor en caso de considerarlo pertinente y de acuerdo con las características del proyecto, los análisis de Impacto vial, Impacto ambiental, (incluir la visualización e impacto de los Residuos Sólidos Urbanos) y analisis de asoleamiento.	☐
13.3	Estudio Urbano Ambiental	SIN OBSERVACIÓN	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		245A - 245A'  AV. LA CANTERA C. REPUBLICA DE URUGUAY A AV. SAN FELIPE DEL REAL 346A - 346A'  C. EUGENIO RAMIREZ CALDERON C. IGNACIO RODRIGUEZ GALLARDO A AV. UNIVERSIDAD 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 (23 escuelas), casa hogar (1), asilo (4) guarderías (7), centro religioso (5) y varios espacios de recreación y deporte (15). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	☐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 2 de Bomberos, toma un tiempo máximo de respuesta de 6 minutos, a 3.5 km de distancia, desde la Av. George Washington, Av. De La Cantera, Av. San Felipe y Calle Rodriguez Gallardo. La ruta del servicio de emergencias de la Delegación de Policías No. 5, toma un tiempo máximo de respuesta de 1 minutos, a 0.55 km de distancia, desde la calle Ramirez Calderon y Calle Rodriguez Gallardo. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona Centro como tiempo de respuesta máximo de 5 minutos, en 2.5 km, con una ruta desde la calle Guadalupe, calle Elia, Av. Mirador, calle Ramirez Calderon y Calle Rodriguez Gallardo. Fuente: Google Maps, julio de 2023	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		artículos 8 y 9 del Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana y podría ser 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).	
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican al menos 23 escuelas, 5 centro de culto, 15 espacios recreativos y 4 centros de salud, 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 primaria Av. De La Cantera, integrándose con la Av. San Felipe del Real para interceptarse con la calle Rodríguez Gallardo y acceder al predio.	☐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. El promotor no presenta secciones de la calle local mencionada, aproximadamente sus secciones son: C. Juan Domínguez: Ancho de sección de 17.00m; 11.00m de arroyo de calle y 6.00m de banquetas. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: 246A - 246A'  AV. SAN FELIPE DEL REAL AV. DEZA Y ULLOA A AV. DIVISION DEL NORTE	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
6.1	Zona Industrial	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.2	Servicios Urbanos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.3	Gasoducto	Se observa la trayectoria de un gasoducto en el área a 1000 metros del predio. 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	Se observa una gasolinera en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
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. 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%. El predio cuenta con el servicio. 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. No presenta contrato del servicio.	☐
7.4	Gas Natural	El predio 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	El predio se ubica dentro del Plan Maestro de San Felipe. Además, Se identifica que dicho predio se ubica contiguo a un primer predio dentro de la Zona 1 o Sector 1 , conforme a los	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "vivienda plurifamiliar" la compatibilidad con el uso Habitacional H60+ es PERMITIDA; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	Se presenta proyecto con esquema volumétrico describiendo la zonificación de las viviendas.	☐
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 La Cantera y el río Chuvíscar en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
3.2	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4 Riesgos Geológicos			
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	Se observa la trayectoria de la falla La Haciendita y Santa Elena en el área a 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	☐
5 Riesgo Hidrometeorológico Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.			
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.2	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	Se observa la trayectoria del arroyo La Cantera y el río Chuvíscar 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.			

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/439/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo y aumento de densidad
Nombre del estudio	Predio Juan Domínguez
Localización	Calle Juan Domínguez No. 801 Colonia San Felipe del Real
Clave catastral	101-002-001
Superficie	1,074.32 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H25
Usos de suelo propuesto	Habitacional H60+
Giro por establecer	Vivienda plurifamiliar
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Antecedentes

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 H25 permite de 16 a 25 viv/ha", mientras que el uso propuesto, Habitacional H60+ permite más de 60 viviendas por hectárea. Para el uso de suelo actual H60+ corresponde un C.O.S.=0.65, conforme a la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Habitacional Plurifamiliar del PDU2040, mientras que la propuesta promueve el aumento del C.O.S.=0.70. En la zona, el C.O.S. varía entre 0.43 a 1.00, siendo en los rangos más altos en los predios con usos habitacionales y mixtos. Por tanto, se ubicaron densidades similares al potencial de la propuesta.	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al centro de la ciudad, cercano a la Av. De La Cantera, en su entorno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H45, H4, mixto moderado, mixto intenso, recreación y deporte, en menor dosificación, comercio y servicios, habitacional H35, H45, equipamiento general y RAE.	☐

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:

"Predio Juan Domínguez" sobre un predio identificado como **Lote 1, Manzana L-2**, ubicado en **Calle Juan Domínguez No. 801, Colonia San Felipe del Real**, con clave catastral **101-002-001**, en una superficie total de **1,074.32 m²**, 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 H25** al uso de suelo **Habitacional H60+**. Un aumento de densidad del uso de suelo **Habitacional H60+** proponiendo, **aumento del coeficiente de ocupación COS de 0.65 a 0.70**.

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 H25 permite de 16 a 25 viv/ha", mientras que el uso propuesto, **Habitacional H60+** permite más de 60 viviendas por hectárea.
2. Para el uso de suelo actual H60+ corresponde un C.O.S.=0.65, **conforme a la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Habitacional Plurifamiliar del PDU2040**, mientras que la propuesta promueve el aumento del C.O.S.=0.70.

3. En la zona, el C.O.S. varía entre 0.43 a 1.00, siendo en los rangos más altos en los predios con usos habitacionales y mixtos. **Por tanto, se ubicaron densidades similares al potencial de la propuesta.**

Compatibilidad

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

Ciudad Cercana

5. Se identifica que dicho predio **se ubica contiguo a un primer predio dentro de la Zona 1 o Sector 1**, conforme a los artículos 8 y 9 del Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana y **podría ser 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).

Estudios complementarios

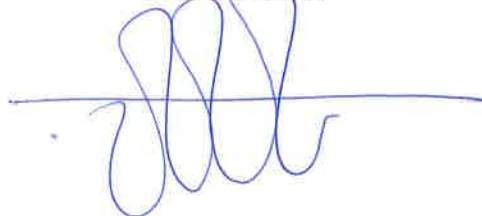
6. Se recomienda a la DDUE se solicite al promotor en caso de considerarlo pertinente y de acuerdo con las características del proyecto, los análisis de Impacto vial, Impacto ambiental, (incluir la visualización e impacto de los Residuos Sólidos Urbanos) y analisis de asoleamiento.

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 /micp
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

Edificio Eloy S. Vallina Lagüera, Calle Victoria No. 14, Sexto piso, Col. Centro, C.P. 31000, Chihuahua, Chih., México
Conmutador 072 Ext. 5712 Teléfono 614 200 48 20 www.implanchihuahua.org