

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

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍA



Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

21 DIC. 2023

RECIBIDO
DIRECCIÓN CHIHUAHUA

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

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"John F. Kennedy 2501" sobre un predio identificado como **Lote 15, Manzana M-II**, ubicado en nombre de calle John F. Kennedy No. 2501, en el Fraccionamiento Las Palmas Ampliación II, clave catastral **121-031-015**, con una superficie total de **276.64 m²**, 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:

Una modificación menor del uso de suelo **Habitacional H35** al uso de suelo **Mixto Moderado**.

Un aumento de densidad del uso de suelo **Mixto Moderado** proponiendo, **aumento del coeficiente de ocupación COS** de **0.70 a 1.0**.

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.

Antecedentes

1. **Situación de hecho**, el giro especificado ya se encuentra en operación.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

2. El uso actual **Habitacional**, se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H35 permite de 26 a 35 viv/ha", mientras que el uso propuesto, **Mixto Moderado** son "Zona 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..."

3. Para el uso propuesto Habitacional H35, la normatividad actual para Habitacional Unifamiliar es de C.O.S.= 0.70, **conforme a la Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad habitacional plurifamiliar del PDU2040**, mientras que la propuesta es de C.O.S.= 1.00 (pág. 3 del estudio). En la zona el C.O.S. varía entre 0.58 a 1.0, siendo en los rangos más altos son los predios con usos habitacionales. **Fuente: IMPLAN, Análisis de Coeficientes de Ocupación y Utilización del Suelo 2014. Por tanto, se ubican densidades similares al potencial de la propuesta.**

Compatibilidad

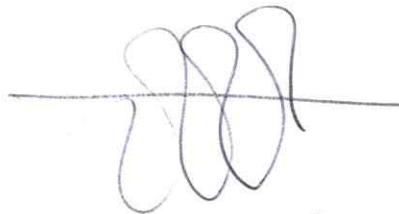
4. Para el giro y uso propuesto, "Estética" considerado como "Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras de artículos del hogar más de 50 m²" según la Tabla de compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040. **La compatibilidad es PERMITIDA; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

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 /hva
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

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

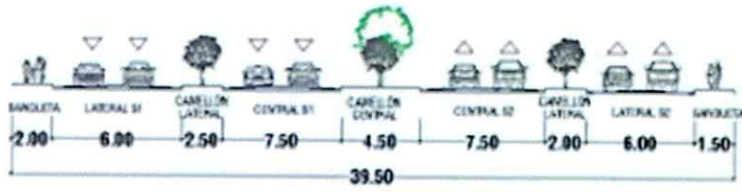
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/1146/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo y aumento de densidad
Nombre del estudio	John F. Kennedy 2501
Localización	Lote 15 Manzana M-II, ubicado en la Calle John F. Kennedy No. 2501 del Fraccionamiento Las Palmas Ampliación II
Clave catastral	121-031-015
Superficie	276.64 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H35
Usos de suelo propuesto	Mixto Moderado
Giro por establecer	Estética
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Antecedentes Situación de hecho , el giro especificado ya se encuentra en operación.

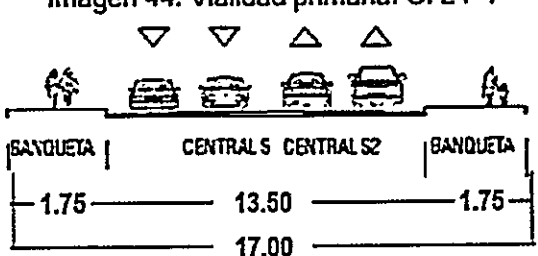
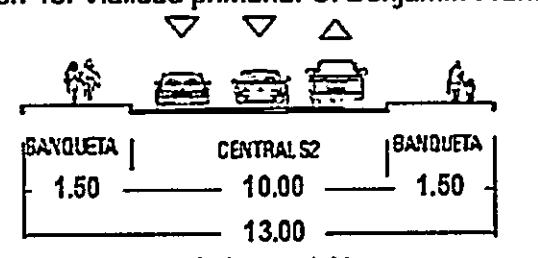
Análisis desglosado

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 H35 permite de 26 a 35 viv/ha", mientras que el uso propuesto, Mixto Moderado son "Zona 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..." Para el uso propuesto Habitacional H35, la normatividad actual para Habitacional Unifamiliar es de C.O.S.= 0.70, conforme a la Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad habitacional plurifamiliar del PDU2040 , mientras que la propuesta es de C.O.S.= 1.00 (pág. 3 del estudio). En la zona el C.O.S. varía entre 0.58 a 1.0, siendo en los rangos más altos son los predios con usos habitacionales. Fuente: IMPLAN, Análisis de Coeficientes de Ocupación y Utilización del Suelo 2014. Por tanto, se ubican densidades similares al potencial de la propuesta.	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al noreste de la ciudad, cercano al Blvd. Antonio Ortiz Mena, en su entorno a 1000 metros de radio, se ubican usos	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		principalmente habitacionales H12, H25 y H35, comercio y servicios, mixto moderado y recreación y deporte en menor dosificación, habitacional H45 y H60+, equipamiento general, reserva en área estratégica y mixto bajo.	
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "Estética" considerado como "Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras de artículos del hogar más de 50 m2" según la Tabla de compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040. La compatibilidad en PERMITIDA; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto ya que el predio actualmente está desarrollado.	☒
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 5 al 12%	☐
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 Plaza de Toros y La Cantera en el área a 500 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 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	☐

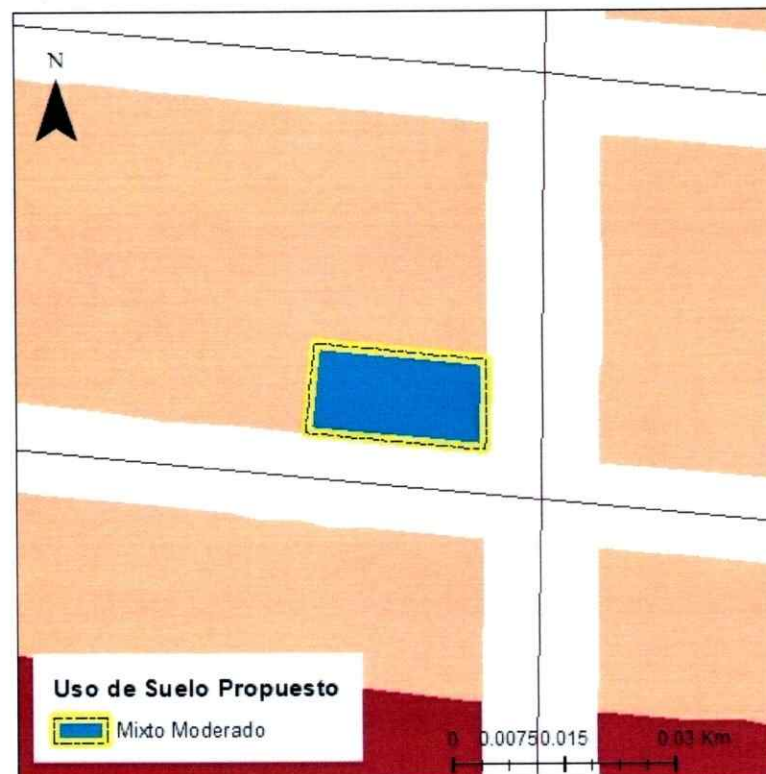
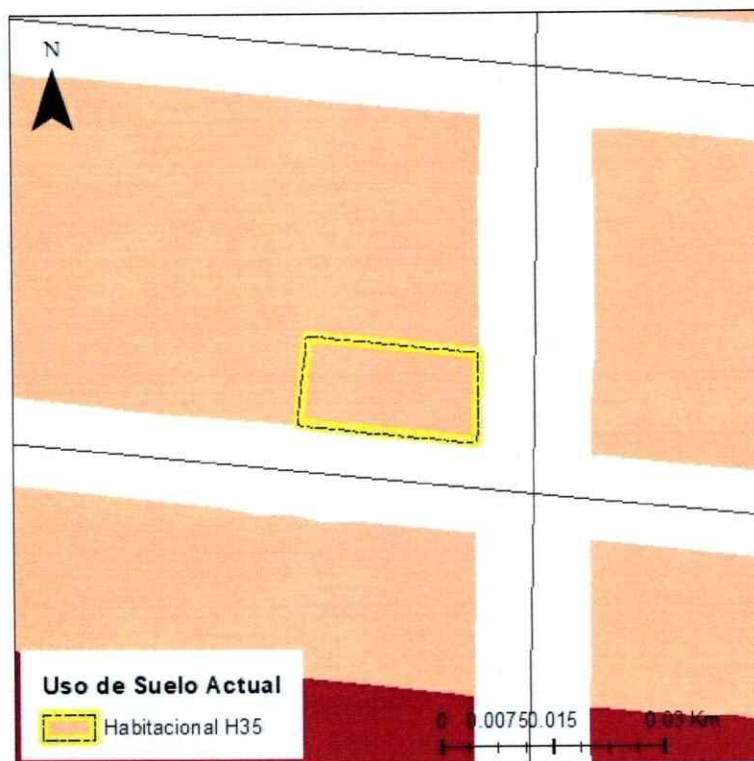
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
5.2	Escurremientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	Se observa la trayectoria de los arroyos Plaza de Toros y La Cantera en el área a 500 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 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	Se observa la franja de salvaguarda del gasoducto en el área de 500 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	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 80-100%. El predio cuenta con número de contrato o122885, con clase de usuario de Casa Habitación. El predio cuenta con el 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 número de contrato o122885, con clase de usuario de Casa Habitación. El predio cuenta con el 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. No presenta contrato del servicio.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 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).	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000 metros se ubican al menos 5 guarderías, 4 primarias, 1 secundaria, 1 educación media, 1 servicio de salud y 16 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 primaria Blvd. Antonio Ortiz Mena, integrándose a menos de 50 metros con la vialidad secundaria C. 24ª, para interceptarse con la C. John F. Kennedy y C. Benjamín Franklin para acceder al predio.	☐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: 237A - 237A'  BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA AV. DE LAS AMERICAS A C. OCEANO PACIFICO Fuente: Anexo de Secciones Viales 2021 PDU2040.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Imagen 44. Vialidad primaria. C. 24ª.  Av. Antonio Ortiz Mena a C. Benito Juárez. Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021. Noviembre 2023. Imagen 48. Vialidad primaria. C. Benjamín Franklin.  C. 24ª a C. Paseo del bosque. Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021. Noviembre 2023. Fuente: Estructura vial en el estudio (pág 46-48).	
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 guardería (5), asociaciones (2), comercio (2), cultura (3), educación (20), asistencia social (11), salud (1) y varios espacios de recreación y deporte (68). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	☐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 3 de Bomberos y Comandancia Norte, toma un tiempo máximo de respuesta de 14 minutos, a 11.8 km de distancia, desde la Av. Homero, Av. De la Juventud, Av de la Cantera, Blvd. Antonio Ortiz Mena para interceptarse con la C. John F. Kennedy y C. Benjamín Franklin para acceder al predio. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana como tiempo de respuesta máximo de 4 minutos, en 1.5 km, con una ruta desde la Av. Teofilo Borunda Ortiz, C. Guadalupe, C. Elia, C. 24ª para interceptarse con la C. John F. Kennedy y C. Benjamín Franklin para acceder al predio. Fuente: Google Maps, Diciembre de 2023.	☐

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 799 unidades económicas, con un total de 4,080 personas ocupadas. Las actividades predominantes son tienda de salones y clínicas de belleza y peluquerías, consultorios dentales del sector privado y banca múltiple. El sector predominante es el de servicios 68%, seguido por comercio 25% e industria 7%. 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 12,006 Distribución por sexo; 47.1% hombres y 52.9% 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 4,728. 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	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

- 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

Coefficiente de Ocupación del Suelo

