

Chihuahua, Chih., 21 de diciembre de 2023
Oficio 766/2023
Asunto: Solicitud de Dictamen Técnico
DASDDU 1189/2023

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:

"Lucio Cabañas No. 4014" sobre un predio identificado como **Lote 29, Manzana 58, Zona 25**, ubicado en **Calle Lucio Cabañas, No. 4014 de la Colonia Tres de Mayo**, clave catastral **370-087-029**, con una superficie total de **865.791 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 H45** al uso de suelo **Mixto Moderado**.

Un aumento de densidad del uso de suelo **Mixto Moderado** proponiendo, **aumento del coeficiente de ocupación COS** de **0.7 a 1.0** 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*****

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 de suelo actual Habitacional H45 se define como "Zona de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable acorde con la densidad de viviendas por hectárea que representa el uso."

El uso de suelo propuesto Mixto Moderado se define como "Zona que puede integrar usos comerciales, 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. Las plantas bajas deberán corresponder a usos no habitacionales en el caso de colindancia inmediata con las vialidades mencionadas. Así mismo estará condicionado a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo."

- La **normatividad** para **Mixto Moderado** es **C.O.S = 0.7** y C.U.S = 2.5
- La **propuesta** para **Mixto Moderado** es **C.O.S = 1.0** y C.U.S = 2.2

Se observa dentro del área de influencia a 1,000 metros del predio presencia de construcciones con densidades similares con C.O.S superiores a 1.0

Compatibilidad

2. La propuesta no define un giro específico a desarrollar en el predio, por lo tanto, la **compatibilidad con el uso Mixto Moderado quedará sujeta a lo establecido en la Tabla de Compatibilidad de Uso de Suelo del PDU2040.**

Estudios

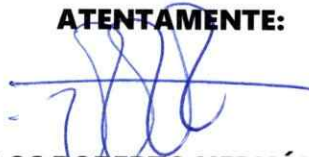
3. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el **Artículo 247, Fracción II, inciso F** de la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

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 /IFAB

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

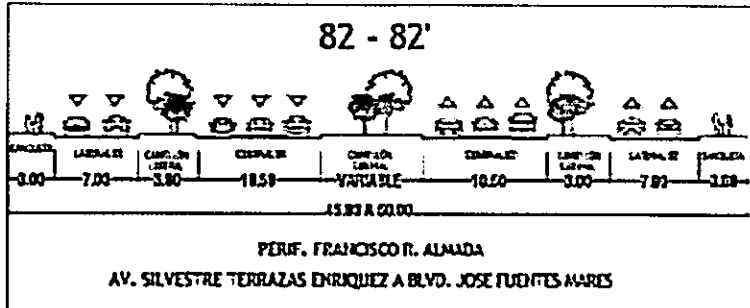
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/1189/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo y aumento de densidad
Nombre del estudio	Lucio Cabañas No. 4014
Localización	Lote 29, Manzana 58, de la Zona 25, ubicado en la calle Lucio Cabañas No. 4014, de la Colonia Tres de Mayo.
Clave catastral	370-087-029
Superficie	865.791 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H45 Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Mixto Moderado Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Ingresa el giro o actividad que establece la propuesta
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso

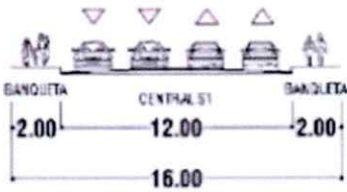
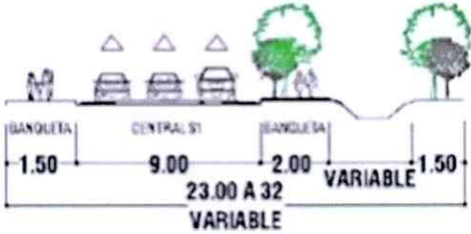
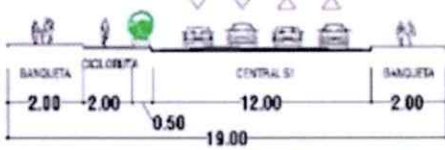
Análisis desglosado

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	El uso de suelo actual <u>Habitacional H45</u> se define como "Zona de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable acorde con la densidad de viviendas por hectárea que representa el uso." El uso de suelo propuesto <u>Mixto Moderado</u> se define como "Zona que puede integrar usos comerciales, 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. Las plantas bajas deberán corresponder a usos no habitacionales en el caso de colindancia inmediata con las vialidades mencionadas. Así mismo estará condicionado a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo." - La normatividad para Mixto Moderado es C.O.S = 0.7 y C.U.S = 2.5 - La propuesta para Mixto Moderado es C.O.S = 1.0 y C.U.S = 2.5 Se observa dentro del área de influencia a 1,000 metros del predio presencia de construcciones con densidades similares con C.O.S superiores a 1.0	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al Sur de la ciudad, cercano a la vialidad Perif. Francisco R. Almada , en su entorno a 1,000 metros de radio, se ubican usos principalmente: Centro Distrital, Comercio y Servicios, Equipamiento General, H25, H35, H45, H60, H60+, Industria de Bajo Impacto, Mixto Bajo, Mixto Moderado y Recreación y Deporte. No/Se identifican usos de suelo Mixto Moderado aledaños a la zona.	☐
1.3	Compatibilidad	La propuesta no define un giro específico a desarrollar en el predio, por lo tanto, la compatibilidad con el uso Mixto Moderado quedará sujeta a lo establecido en la Tabla de Compatibilidad de Uso de Suelo del PDU2040.	☐
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	SIN OBSERVACIÓN.	☐
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%. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
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 Concordia dentro del rango de influencia de 1,000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
3.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN.	☐
4 Riesgos Geológicos			
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN.	☐

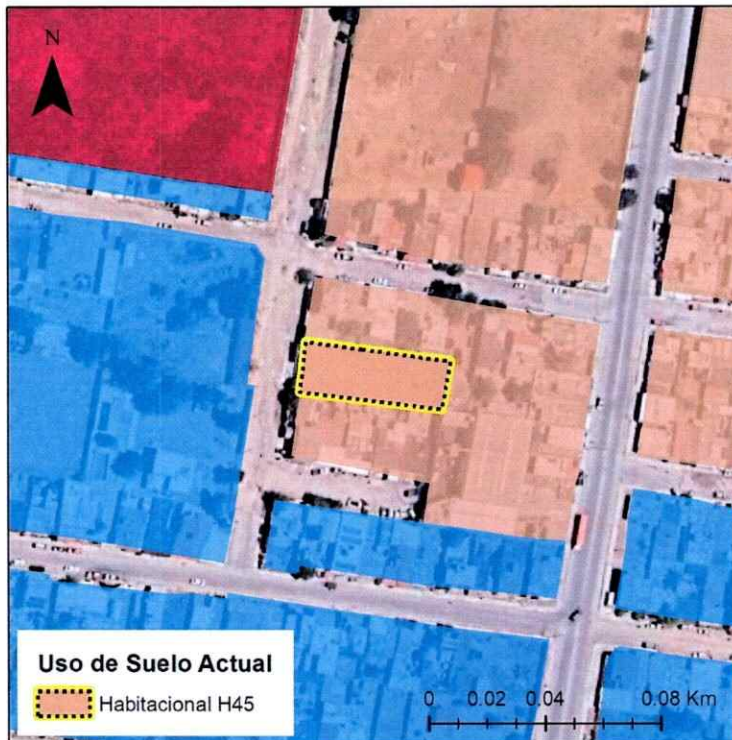
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
4.2	Fallas	Se observa la trayectoria de la Falla Sacramento dentro del rango de influencia de 1,000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
4.3	Erosión	SIN OBSERVACIÓN.	☐
4.4	Riesgo Alto	SIN OBSERVACIÓN.	☐
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN.	☒
5.2	Escurrimientos	SIN OBSERVACIÓN.	☐
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	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	Se observa la presencia de una gasolinera dentro del rango de influencia de 1,000 metros del predio. 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 número de contrato o322204, con clase de usuario de Comercio Diverso	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1,000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 80-100%. No presenta contrato del servicio.	☐
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1,000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 80-100%. 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	SIN OBSERVACIÓN.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1,000 metros se ubican al menos 4 primarias y 9 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 se da por medio del Perif. Francisco R. Almada, la Av. Nueva España y la C. Alfredo Breceda. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Artículo 247, Fracción II, inciso F de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☐
9.2	Secciones Viales	Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes:  82 - 82' PERIF. FRANCISCO R. ALMADA AV. SILVESTRE TERRAZAS ENRIQUEZ A BLVD. JOSE FUENTES MARES	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		287A - 287A'  AV. NUEVA ESPAÑA PERIF. FRANCISCO R. ALMADA A AV. ALVARO RIOS RAMIREZ	
		385 - 385'  C. ALFREDO BRECEDA C. ARTURO GAMIZ A C. LORENZO AVALOS	
		99 - 99'  AV. ALVARO RIOS RAMIREZ C. VISTAS DEL BOSQUE (C. DE LOS GRANJELES) A C. RAMON GALINDO NORIEGA	
10	Equipamiento	Fuente: Anexo de Secciones Viales 2021 PDU2040. 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 1,000 metros, se encontró equipamiento de educación (10 escuelas), centro comunitario (1) y varios espacios de recreación y deporte (9). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencia de la Comandancia de policía toma un tiempo máximo de respuesta de 12 minutos a 5.4 kilómetros desde C. Francisco Villa, Av. Carlos Pacheco, C. 27 y C. Lucio Cabañas para acceder al predio. La ruta del servicio de emergencia de la Estación de Bomberos toma un tiempo máximo de respuesta de 14 minutos a 7.1 metros desde C. Urquidí, Av. Independencia, Blvd. José Fuentes Mares, C. Esmeralda, C. Novena, Av. Nueva España, C. 29 y C. Lucio Cabañas para acceder al predio. La ruta del servicio de emergencia de la Cruz Roja Mexicana toma un tiempo máximo de respuesta de 17 minutos a 8.3 kilómetros desde C. Ernesto Talavera, C. 46, C. Manuel Estrada, C. 38, Perif. R. Almada, Av. Nueva España, C. 31ª y C. Lucio Cabañas para finalmente acceder al predio. Fuente: Google Maps, febrero de 2023	☐
11	Unidades Económicas	Descripción de las unidades económicas en el área de estudio.	
11.1	Unidades económicas	La omisión de datos en esta sección se debe a la indisponibilidad de la plataforma de información en el momento correspondiente.	☐
12	Población y Vivienda	Descripción de las densidades de población y vivienda en el área de estudio.	
12.1	Densidad de Población	La omisión de datos en esta sección se debe a la indisponibilidad de la plataforma de información en el momento correspondiente.	☐
12.2	Densidad de Vivienda	La omisión de datos en esta sección se debe a la indisponibilidad de la plataforma de información en el momento correspondiente.	☐
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

- 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

Análisis de Coeficiente de Ocupación de Suelo.

