

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:

"CC 192-068-007 Ortiz Rico" sobre un predio ubicado en **Privada de José Martí No. 3705, de la Colonia Las Granjas**, con clave catastral **192-068-007**, y una superficie total de **254.10 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 **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 **consideradas** 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 H35 permite de 26 a 35 viv/ha", mientras que el uso propuesto, H60+ permite de 60 a más viv/ha, **conforme al PDU2040**.

Compatibilidad

2. 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**.

Proyecto Urbano/Arquitectónico

3. La edificación existente contiene 4 viviendas departamentales de nivel socioeconómico medio alto en tres niveles: Nivel 0 - Acceso y 5 cajones de estacionamiento; Nivel 1: 2 viviendas y Nivel 2: 2 viviendas, de acuerdo con la pág. 80 del estudio. Quedará condicionado a que al promotor integre al estudio y proporcione a la Dirección las plantas y cortes del proyecto con cotas legibles (pág., 83 a 87), y con esta

información se verifique el Coeficiente de Ocupación, mismo que deberá acotarse al uso Solicitado de H60+ con un 0.65 **de acuerdo con la Tabla de dosificación de los usos de suelo habitacionales plurifamiliares del PDU2040.**

Ciudad Cercana

4. No omito mencionar, que el predio se ubica dentro del polígono de Ciudad Cercana y puede ser sujeto de la aplicación de los incentivos publicados en la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2024 del Municipio de Chihuahua (Periódico Oficial No. 104 del 30 de diciembre de 2023) y en el Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana (Gaceta Municipal del 06 de marzo de 2023), siempre que se lleven a cabo los procesos correspondientes y la autoridad lo apruebe.

Estudios complementarios

5. 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 análisis de asoleamiento.

Lo antes expuesto se somete a su consideración para los fines a que haya lugar en el ámbito de su competencia. Solicitamos informar a este Instituto por medio digital sobre lo conducente en la resolución de las observaciones y condicionantes definidas para esta modificación. Así mismo 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:



MDU. ALONDRA MARÍA MARTÍNEZ AYÓN
DIRECTORA DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL
DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA



JZIL/AQCH/jaug
C.C.P. Archivo

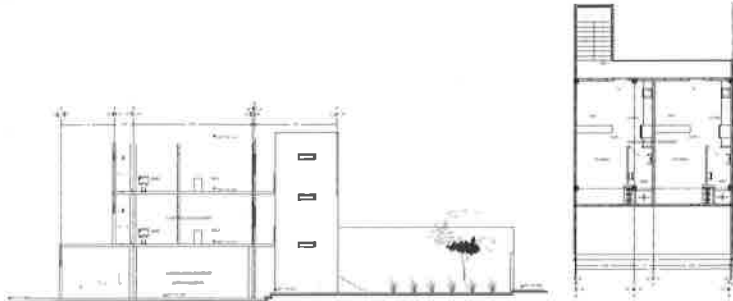
ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

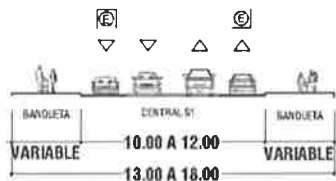
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/0157/2024
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	CC 192-068-007 Ortiz Rico
Localización	Privada de José Martí No. 3705, de la Colonia Las Granjas
Clave catastral	192-068-007
Superficie	254.10 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H35
Usos de suelo propuesto	Habitacional H60+
Giro por establecer	Habitacional plurifamiliar
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Situación de hecho

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, H60+ permite de 60 a más viv/ha, conforme al PDU2040.	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al norte de la ciudad, cercano a la Av. Universidad, en su entorno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H25, H35, Mixto y Comercio y servicios.	☐
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 del PDU2040.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	La edificación existente contiene 4 viviendas departamentales de nivel socioeconómico medio alto en tres niveles: Nivel 0 - Acceso y 5 cajones de estacionamiento; Nivel 1: 2 viviendas y Nivel 2: 2 viviendas., de acuerdo con la pág. 80 del estudio. Quedará condicionado a que al promotor integre al estudio y proporcione a la Dirección las plantas y cortes del proyecto con cotas legibles (pág., 83 a 87), y con esta información se verifique el Coeficiente de Ocupación, mismo que deberá acotarse al uso Solicitado de H60+ con un 0.65 de acuerdo con la Tabla de	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		dosificación de los usos de suelo habitacionales plurifamiliares del PDU2040.  Planos del proyecto, en las páginas 83 a 87 del estudio.	
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	SIN OBSERVACIÓN	┐
3.2	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN	┐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	┐
4.2	Fallas	SIN OBSERVACIÓN	┐
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	SIN OBSERVACIÓN	┐
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	SIN OBSERVACIÓN	┐
6.2	Servicios Urbanos	SIN OBSERVACIÓN	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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	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 o36034, con clase de usuario de Departamento-Condominio.	┐
7.2	Sanitaria	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 o36034, con clase de usuario de Departamento-Condominio.	┐
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 número de servicio 585730500228.	┐
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	No omito mencionar, que el predio se ubica dentro del polígono de Ciudad Cercana y puede ser sujeto de la aplicación de los incentivos publicados en la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2024 del Municipio de Chihuahua (Periódico Oficial No. 104 del 30 de diciembre de 2023) y en el Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana (Gaceta Municipal del 06 de marzo de 2023), siempre que se lleven a cabo los procesos correspondientes y la autoridad lo apruebe.	┐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	La Av. De las Américas es un importante corredor mixto en el que se localizan gran número negocios, en su mayoría de servicios.	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 primarias M. González Cossio, Calle Cedro y calle José Martí.	┐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. Las secciones de las calles locales mencionadas aproximadamente son: Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: Sección 83A -83A', correspondiente a la Calle Manuel González Cossío, de jerarquía primaria: 83A - 83A'  C. MANUEL GONZALEZ COSSIO C. ARROYO EL MIMBRE A C. RIO AROS 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 1000m se ubican al menos equipamiento de administración pública (3), servicios urbanos (5), asociaciones religiosas (5), cultura (3), educación (33), asistencia social (5), salud (5), guarderías (13) y áreas de recreación y deporte (54). 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 2.2 km de distancia, desde la Av. George Washington y Av. Américas. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona Norte como tiempo de respuesta máximo de 10 minutos, en 3.5 km, con una ruta desde la Avenida Juan Escutia y Manuel González Cossio. Fuente: Google Maps, marzo de 2023 Se considera que la atención brindada de estos servicios después de 15 minutos es ineficiente.	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 1,095 unidades económicas, con un total de 8,426 personas ocupadas. Las actividades predominantes son Salones y clínicas de belleza y peluquerías, Reparación mecánica en general de automóviles y camiones y Consultorios dentales del sector privado. El sector predominante es el de servicios 60%, seguido por comercio 30% e industria 9%. El índice de desarrollo económico es de 0.4, 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 11,660 Distribución por sexo; 47.1% hombres y 52.9% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 400 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 51 a 100 hab/ha, seguido de los rangos entre 0 a 50 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 5,090 Rango de densidad de 0 hasta 283 viv/ha, siendo predominantes también los rangos del 13 a 25 viv/ha, seguido por rangos entre 26 a 35 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 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 análisis de asoleamiento.	┐
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