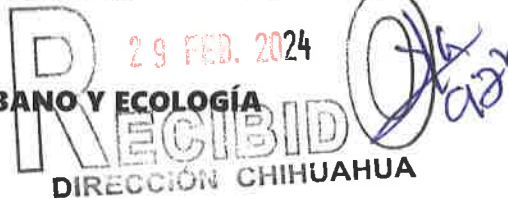


ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
PRESENTE



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

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Roma Sur 1409" sobre un predio, ubicado en **calle 43 ½ No. 1409** de la colonia **Roma Sur**, con clave catastral **063-16-014**, y una superficie total de **230.00 m²**, considerado como un **predio subutilizado** 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+**.

Un aumento de densidad del uso de suelo **Habitacional H60+** proponiendo, **aumento del coeficiente de ocupación COS** de **0.65 a 0.95** 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 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 más de 60 viv/ha.

2. Para el uso propuesto Habitacional H60+, la normatividad actual para Habitacional Unifamiliar es de C.O.S.= 0.65, **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.= 0.95. 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.**

Proyecto.

3. No se presenta proyecto de aprovechamiento del predio, **se recomienda que se integre para que la autoridad pueda visualizar la justificación del aumento en el COS. También se recomienda un análisis de sombras en el momento del proceso adecuado, antes de llevar a cabo la construcción del proyecto.**

Compatibilidad

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

Accesibilidad y Movilidad

5. Si bien no se modifica la estructura vial, se recomienda integrar las secciones viales al estudio de las vías de accesibilidad al predio y la sección local.

Ciudad Cercana

6. No omito mencionar, que el predio se ubica dentro del área de influencia de 400 metros del polígono de Ciudad Cercana y podría ser sujeto de la aplicación de los incentivos publicados en artículo 104 Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2024 del Municipio de Chihuahua (Periódico Oficial No. 104 del 30 de diciembre de 2023).

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


IZIL/AQCH /micp
C.C.P. Archivo

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

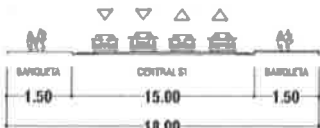
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/0129/2024
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo y aumento de densidad
Nombre del estudio	Roma Sur 1409
Localización	Calle 43 ½ No. 1409, Colonia Roma Sur
Clave catastral	063-016-014
Superficie	230.00 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H35 Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Habitacional H60+ Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Vivienda Plurifamiliar
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Antecedentes

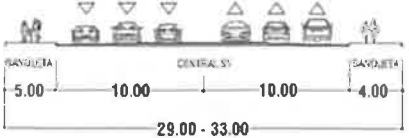
Análisis desglosado

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 H35 permite de 26 a 35 viv/ha, mientras que el uso propuesto H60+ permite más de 60 viv/ha. Para el uso propuesto Habitacional H60+, la normatividad actual para Habitacional Unifamiliar es de C.O.S.= 0.65, 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.= 0.95. 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 centro de la ciudad, cercano a la vialidad Carlos Pacheco en su entorno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente habitacionales vivienda densidad alta, H25 y H35, equipamiento en general, corredor impacto medio y uso industrial, en menor dosificación, comercio y servicios, corredor patrimonial, ANVA, recreación y deporte.	☐
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.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto de aprovechamiento del predio, se recomienda que se integre para que la autoridad pueda visualizar la justificación del aumento en el COS. También se recomienda un análisis de sombras en el momento del proceso adecuado, antes de llevar a cabo la construcción del proyecto.	┐
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 el cruce del Río Chuvíscar en el área de 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	┐
3.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	┐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	Se observa un deslizamiento en el área de 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	┐
4.2	Fallas	Se observa la trayectoria de las fallas Sacramento, Cerro Coronel- Cerro Grande y La Feria en el área de 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	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	┐
5.3	Riesgo Identificados	Se observa el cruce del Río Chuvíscar en el área de 1000 metros del predio.	┐

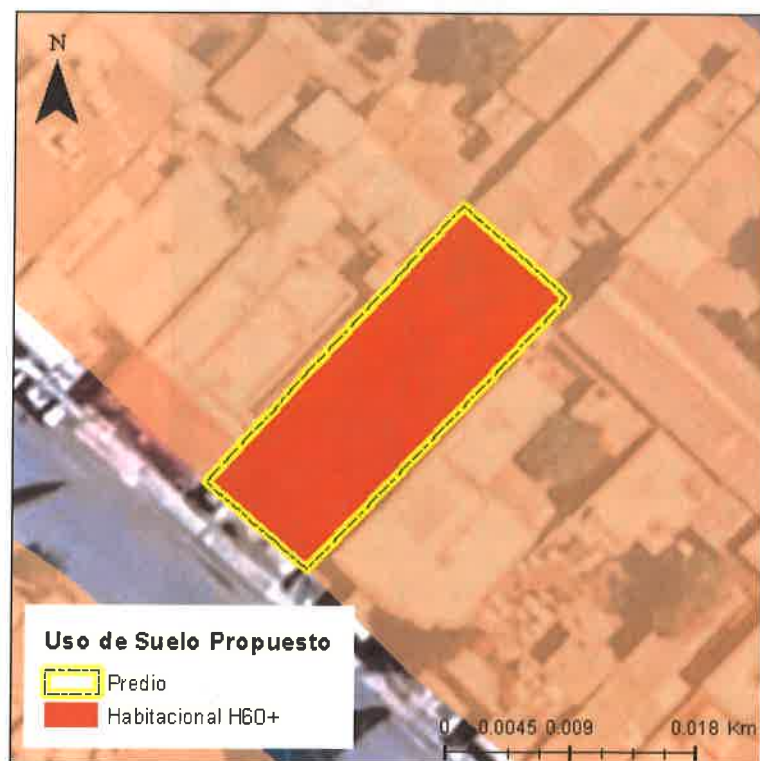
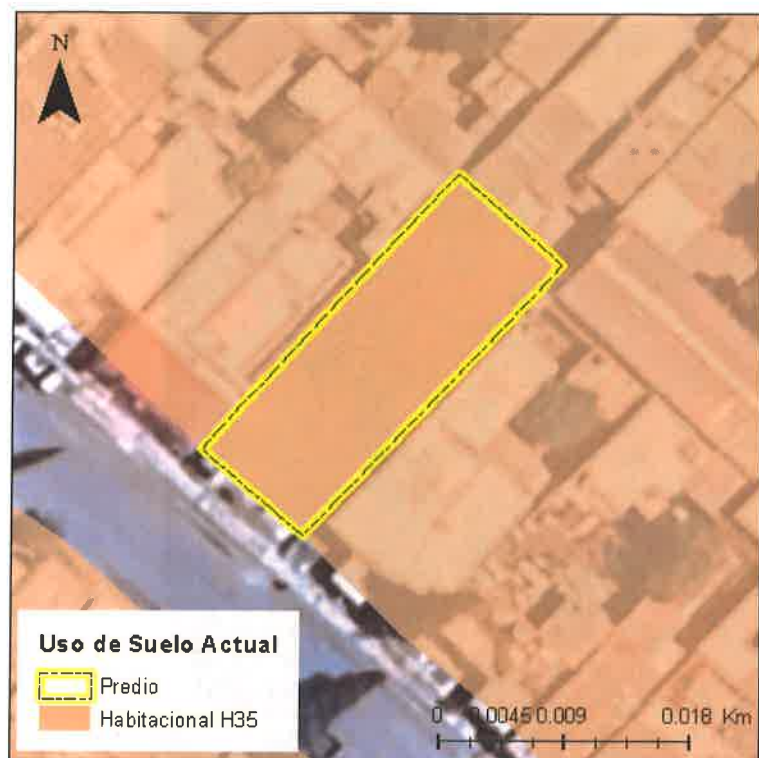
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	Se observa en su entorno inmediato de 1000 metros, una zona industrial. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
6.2	Servicios Urbanos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.3	Gasoducto	Se observa el cruce de un gasoducto en el área de 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	Se observa la existencia de una gasera en el área de 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
6.7	Gasolineras	Se observa la existencia de tres gasolineras en el área de 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%. 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.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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	SIN OBSERVACIONES	┐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican al menos 12 escuelas, 5 centro de culto, 3 espacios recreativos y una zona industrial, 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	Si bien no se modifica la estructura vial, se recomienda integrar las secciones viales al estudio de las vías de accesibilidad al predio y la sección local.	┐
9.3	Accesibilidad	La principal vía de acceso al predio se da por la vialidad primaria Carlos Pacheco, integrándose con las calles local Santos Degollado para interceptarse con la calle 43 1/2 y acceder al predio.	┐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. Las secciones de las calles locales mencionadas aproximadamente son: C. 43 1/2: Ancho de sección de 11.00m; 8.00m de arroyo de calle y 3.00m de banquetas. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: Sección 141B – 141B', correspondiente a la vialidad 20 de noviembre, de jerarquía Primaria: 141B - 141B'  AV. 20 DE NOVIEMBRE AV. PACHECO A CARR. CHIHUAHUA- ALDAMA Sección 55A – 55A ', correspondiente a la vialidad Carlos Pacheco, de jerarquía primaria:	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		55A - 55A'  AV. CARLOS PACHECO VILLALOBOS AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ A AV. 20 DE NOVIEMBRE 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 (12 escuelas), de asistencia social (1) , asilo (2) guarderías (1), centro religioso (5) y varios espacios de recreación y deporte (3). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Bomberos y Comandancia Sur, toma un tiempo máximo de respuesta de 7 minutos, a 3.9 km de distancia, desde la Av. Carlos Pacheco, Jose Esteban Coronado y calle 43 ½. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona Centro como tiempo de respuesta máximo de 9 minutos, en 5.0 km, con una ruta desde la Av. Teofilo Borunda, Av. De la Junta, calle 43, Santos Degollado y calle 43 1/2. Fuente: Google Maps, febrero de 2024. 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 666 unidades económicas, con un total de 3,695 personas ocupadas. Las actividades predominantes son tienda de abarrotes, estética taquería y comercio al por menor de cerveza. El sector predominante es el de servicios 57%, seguido por comercio 35% e industria 8%. El índice de desarrollo económico es de 0.39, 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.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
12.1	Densidad de Población	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Población total de 11,150. Distribución por sexo; 48.3% hombres y 51.7% 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 4,863. 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

- 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 Densidad

