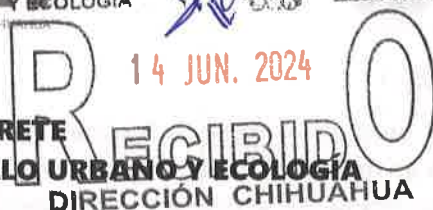


ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
PRESENTE



RESPUESTA A SOLICITUD DE DICTAMEN TÉCNICO
PARA LA MODIFICACIÓN AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE
CHIHUAHUA

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

“José Neumann” sobre un predio identificado como **Lote 7, Manzana 6**, ubicado en **calle José Neumann Fraccionamiento Jardines de San Francisco**, con clave catastral **445-006-007** y una superficie total de **294.65 m²**, considerado como un **predio construido con actividad**, dentro de la Zona U en el Área Urbana y que solicita, conforme a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, PDU2040 Séptima Actualización:

Una modificación menor del uso de suelo **H35** al uso de suelo **H60+**.

Un aumento de densidad del uso de suelo **H60+** proponiendo, **aumento del coeficiente de ocupación COS** de **0.65 a 1.00** respectivamente.

Con fundamento en los Artículos 5, 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*****

Lo anterior, en virtud de que conforme al análisis técnico realizado a la solicitud presentada se advirtió que el predio presente cuenta con una serie de **OBSERVACIONES**, que se enuncian a continuación, las cuales podrían **consideradas** en adición a las que se sirva emitir la Dirección a su cargo.

Antecedentes

1. En la página 5 del estudio se hace mención del cambio de uso de suelo Habitacional H65+. Se le solicita a la Promotor que adecue en congruencia la propuesta el documento y lo presente ante la autoridad pertinente.

Marco normativo, Estrategia general y propuesta

2. El uso actual **H35** en el PDU2040, se define como “Es aquél que permite una densidad de 26 a 35 viviendas por hectárea. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades. El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios. Las actividades económicas y comerciales deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno inmediato.”

3. Mientras que el uso propuesto H60+, se define como "Contar con zonas urbanas de alta densidad de vivienda en general y con la mayor densidad de vivienda plurifamiliar posible, con una vida comunitaria altamente activa, en donde existe la mayor mezcla de usos de suelo comercial, de servicios y equipamiento; debe garantizarse la presencia de vegetación nativa, preferentemente, y de viviendas unifamiliares y plurifamiliares. Debe garantizarse la cercanía y accesibilidad a equipamientos vecinales, barriales, distritales y de centralidades de forma que sus habitantes puedan optar por desplazamientos activos y el uso de transporte público, preferentemente. Debe garantizarse la presencia de transporte público."
4. No se omite mencionar, para el uso de suelo H60+, corresponde un C.O.S.=0.65, **conforme a la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Usos Especial y No Habitacionales del PDU2040**, mientras que la propuesta promueve el aumento del C.O.S.=1.00. Se observa en el área a 1000 metros del predio, la presencia de construcciones con densidades, con Coeficientes entre **0.32 a 1.00. Por tanto, se ubicaron densidades similares al potencial de la propuesta.** La propuesta se ubica sobre una vialidad secundaria. **Fuente: PDU2040, Séptima Actualización**
Se recomienda a la DDUE solicitar compensaciones respecto a las soluciones de drenaje pluvial, cosecha de agua de lluvia y áreas verdes, considerando que la zona es una que ya cuenta con alto nivel de impermeabilización del suelo.

Compatibilidad, normatividad y estrategias complementarias

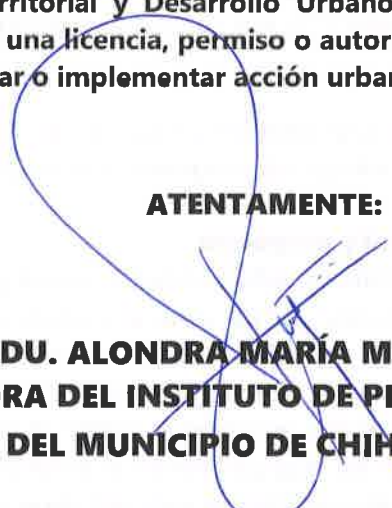
5. Para el giro y uso propuesto, "Vivienda Plurifamiliar" **la compatibilidad con el uso Habitacional H60+ es PERMITIDA; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.**

Lo antes expuesto se somete a su consideración para los fines a que haya lugar en el ámbito de su competencia y en este tenor 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: En términos de lo dispuesto por el artículo 317 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del estado de Chihuahua, 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. Heber Abdiel Lara Balderrama, solicitante y Archivo IMPLAN

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/417/2024
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo y aumento de densidad
Nombre del estudio	José Nuemann
Localización	Calle José Nuemann Fraccionamiento Jardines de San Francisco
Zona de aplicación	Clasificación: Zona U: Se define como el área urbana o urbanizada Subclasificación Zona R: Elija un elemento.
Clave catastral	445-006-007
Superficie	294.65 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

Análisis para la modificación menor o mayor y/o factibilidad para transferir suelo no programado a programado del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Séptima Actualización.

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
1. ANTECEDENTES		
1.1	Verificación de criterios para la definición y/ o delimitación de suelo programado y no programado	- SIN OBSERVACIÓN
1.2	Entorno (Área de estudio)	El predio se ubica en la calle Jose Nuemann a menos de 500 metros de distancia de la Av. Francisco Villa, en su entorno a 1000 metros de radio se identifica el uso habitacional H35 como predominante en el polígono de estudio, seguido de los usos de equipamiento, mixto moderado habitacional H12 en su respectivo orden. La dosificación de los usos de suelo en el polígono de estudio es la siguiente:

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones																																																			
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Uso de suelo</th><th>Superficie (Ha)</th><th>%</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>CMR</td><td>9.32</td><td>2.04</td></tr> <tr><td>EQM</td><td>66.45</td><td>14.51</td></tr> <tr><td>H12</td><td>56.42</td><td>12.32</td></tr> <tr><td>H25</td><td>18.78</td><td>4.10</td></tr> <tr><td>H35</td><td>136.02</td><td>29.71</td></tr> <tr><td>H45</td><td>18.99</td><td>4.15</td></tr> <tr><td>H60</td><td>0.05</td><td>0.01</td></tr> <tr><td>H60+</td><td>5.42</td><td>1.18</td></tr> <tr><td>IBI</td><td>35.27</td><td>7.70</td></tr> <tr><td>MI</td><td>3.21</td><td>0.70</td></tr> <tr><td>MM</td><td>64.28</td><td>14.04</td></tr> <tr><td>PE</td><td>16.59</td><td>3.62</td></tr> <tr><td>RYD</td><td>19.68</td><td>4.30</td></tr> <tr><td>ZA</td><td>0.84</td><td>0.18</td></tr> <tr><td>ZEDC1</td><td>6.51</td><td>1.42</td></tr> <tr> <td>Total general</td><td>457.85</td><td>100</td></tr> </tbody> </table> *Tabulado de porcentajes de suelo en base a polígono de estudio IMPLAN, área correspondiente a suelo lotificado sin contemplar vialidades. Fuente: PDU2040 Séptima Actualización.	Uso de suelo	Superficie (Ha)	%	CMR	9.32	2.04	EQM	66.45	14.51	H12	56.42	12.32	H25	18.78	4.10	H35	136.02	29.71	H45	18.99	4.15	H60	0.05	0.01	H60+	5.42	1.18	IBI	35.27	7.70	MI	3.21	0.70	MM	64.28	14.04	PE	16.59	3.62	RYD	19.68	4.30	ZA	0.84	0.18	ZEDC1	6.51	1.42	Total general	457.85	100
Uso de suelo	Superficie (Ha)	%																																																			
CMR	9.32	2.04																																																			
EQM	66.45	14.51																																																			
H12	56.42	12.32																																																			
H25	18.78	4.10																																																			
H35	136.02	29.71																																																			
H45	18.99	4.15																																																			
H60	0.05	0.01																																																			
H60+	5.42	1.18																																																			
IBI	35.27	7.70																																																			
MI	3.21	0.70																																																			
MM	64.28	14.04																																																			
PE	16.59	3.62																																																			
RYD	19.68	4.30																																																			
ZA	0.84	0.18																																																			
ZEDC1	6.51	1.42																																																			
Total general	457.85	100																																																			
2. PROPUESTA (MARCO NORMATIVO, ESTRATEGIA GENERAL)																																																					
2.1	Revisión de la Fundamentación jurídica y congruencia con planes y programas	El promotor fundamenta su propuesta en los artículos 1, 2, 3, 7, 9, 12, 13, 14, 27, 74, 76, 77, 88, 91, 100, 210, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua																																																			
2.2	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto arquitectónico dentro del estudio.																																																			
2.3	Definición del concepto integral de ocupación y aprovechamiento del suelo que se pretende programar.	SIN OBSERVACIÓN																																																			
3. NORMATIVIDAD Y CONDICIONANTES DE PLANEACIÓN APLICABLES																																																					

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
3.1	Definición del uso de suelo actual y propuesto del polígono analizado y en su caso condicionantes que este uso especifique.	<i>Definición de los usos de suelo.</i> El uso actual <u>H35</u> en el PDU2040, se define como "Es aquél que permite una densidad de 26 a 35 viviendas por hectárea. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades. El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios. Las actividades económicas y comerciales deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno inmediato." Mientras que el uso propuesto <u>H60+</u>, se define como "Contar con zonas urbanas de alta densidad de vivienda en general y con la mayor densidad de vivienda plurifamiliar posible, con una vida comunitaria altamente activa, en donde existe la mayor mezcla de usos de suelo comercial, de servicios y equipamiento; debe garantizarse la presencia de vegetación nativa, preferentemente, y de viviendas unifamiliares y plurifamiliares. Debe garantizarse la cercanía y accesibilidad a equipamientos vecinales, barriales, distritales y de centralidades de forma que sus habitantes puedan optar por desplazamientos activos y el uso de transporte público, preferentemente. Debe garantizarse la presencia de transporte público." No se omite mencionar, para el uso de suelo H60+, corresponde un C.O.S.=0.65, conforme a la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Usos Especial y No Habitacionales del PDU2040, mientras que la propuesta promueve el aumento del C.O.S.=1.00. Se observa en el área a 1000 metros del predio, la presencia de construcciones con densidades, con Coeficientes entre 0.32 a 1.00. Por tanto, se ubicaron densidades similares al potencial de la propuesta. La propuesta se ubica sobre una vialidad secundaria. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.2	Normatividad complementaria de los usos de suelo;	SIN OBSERVACIÓN
3.3	Potencial de Desarrollo actual y propuesto de acuerdo con las Tablas de Dosificación del PDU Séptima Actualización.	La dosificación y normatividad aplicable para el uso Habitacional H60+ es: • C.O.S.=0.65, • C.U.S.= Según Proyecto, • Superficie permeable= Según Proyecto, • Frente mínimo= Según Proyecto, • Restricción frontal/fondo/lateral= Según Proyecto,

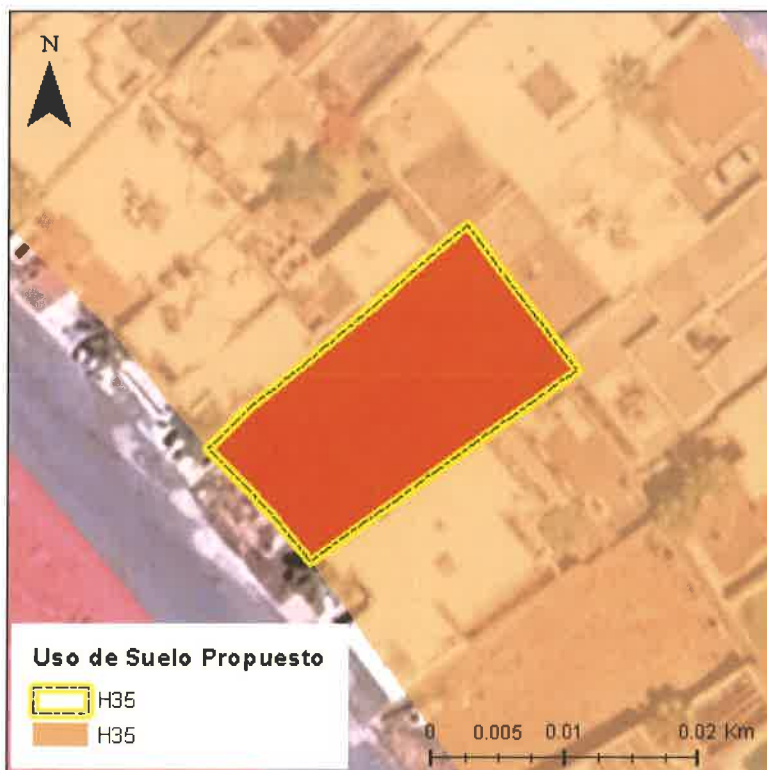
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		Conforme a la Tabla de Dosificación para Usos Habitacionales Plurifamiliares: Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.4	Compatibilidad de acuerdo con la propuesta de desarrollo y la Tabla de Compatibilidad del PDU Séptima Actualización.	Para el 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. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.5	Estructura urbana	El predio se encuentra al poniente de la ciudad, además de estar dentro del área de influencia del Subcentro Urbanos Norte. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.5	Normatividad de la Estructura y secciones viales correspondientes y en su caso descripción de la propuesta de modificación.	El promotor no propone cambios a la estructura vial ni a las secciones. La principal vía de acceso se da por la Av. Francisco Villa, calle Juan Maria Salvatierra, José Neumann pavimentadas. Actualmente, las secciones de las calles mencionadas son: • Av. Francisco Villa tiene un ancho de sección de 30.00 metros, 20.00 metros de arroyo y 10.00 metros de banqueta. • C. José Neumann tienen un ancho de sección de 11.00 metros, 9.00 metros de arroyo y 2.00 metros de banqueta. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son las siguientes: Sección PA-080C, correspondiente a la Av. Francisco Villa.  Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.6	Estrategias complementarias	6.1.1 Accesibilidad y Movilidad Urbana Lograr que la ciudad de Chihuahua sea accesible, incluyente y segura a través de todas las modalidades de transporte, garantizando el derecho a la ciudad para todos los residentes y visitantes. Se promueve la caminabilidad y el transporte no motorizado como conectores de un sistema de transporte público integrado, intermodal, ecológico y competitivo en comparación con el uso del automóvil privado. Esto permitirá reducir progresivamente las emisiones y mejorar la calidad de vida en la ciudad. Asimismo, se pretende contar con el fortalecimiento institucional y la infraestructura necesaria relacionada con la accesibilidad, la movilidad y el transporte para convertir a Chihuahua en una ciudad competitiva a nivel regional, resiliente y

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		conectada. Con esto, construir una ciudad que cuente con vías, rutas y servicios adecuados para promover una movilidad asequible, eficiente y sostenible, enfrentando los desafíos actuales y futuros. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
4. ANÁLISIS DEMOGRÁFICO Y ECONÓMICO		
4.1	Población	Se observa en el polígono de estudio (240.86 ha de superficie) que existe: • Población total: 8,785 habitantes. • Distribución por sexo: 48.0% hombres y 52.0% mujeres. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 y DENUÉ actualizado a marzo de 2023.
4.2	Vivienda	Se observa en el polígono de estudio (617.12 ha de superficie) que existe: • Viviendas totales: 3,022 viviendas. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 y DENUÉ actualizado a marzo de 2023.
4.3	Empleo	Se observa en el polígono de estudio (617.12 ha de superficie) que existe: • 1,447 unidades económicas • 21,929 personas ocupadas. Las actividades predominantes son: • Consultorios De medicina especializada del sector privado (147) • Consultorios De medicina general del sector privado (14) • Banca múltiple (25) El sector predominante es el de servicio con 78%, seguido por comercio 15% e industria 7%. El índice de desarrollo económico es de 0.46, considerado como bajo. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 y DENUÉ actualizado a marzo de 2023.
4.4	Incidencia delictiva	SIN OBSERVACIÓN
4. ANÁLISIS DEL MEDIO BIOFÍSICO Y RIESGOS		
4.1	Topografía	Se observan pendientes de 5 al 45%. Fuente: INEGI. Conjunto de datos vectoriales de información topográfica escala 1:50 000, serie III 2013 - 2018.
4.2	Hidrografía	Se observa en el polígono de estudio que existe el arroyo: • Galera Norte Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		Publicado en el folleto anexo al P.O. N° 99 del 12 de Diciembre 2009.
4.3	Riesgos Geológicos	Se observa en el polígono de estudio que existe: • Fallas La Cantera y Los Nietos. • Una zona de deslizamiento. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006 Publicado en el folleto anexo al P.O. N° 99 del 12 de Diciembre 2009.
4.4	Riesgo Hidrometeorológico	Se observa en el polígono de estudio que existe el arroyo: • Galera Norte Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006 Publicado en el folleto anexo al P.O. N° 99 del 12 de Diciembre 2009.
4.5	Riesgos Antropogénicos	Se observa en el polígono de estudio que existe: • Tres gasolineras • El Complejo Industrial Saucito Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006 Publicado en el folleto anexo al P.O. N° 99 del 12 de Diciembre 2009.
4.6	Concentradores de Actividad Económica	En el polígono de estudio, se encuentran los concentradores de actividad económica y masividad de personas: • Escuelas (5) • Religión (0) • Espacios y Recreativos (12) • Guardería (1) • Centro comunitario (1) • Centro de Salud (1) Fuente: Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas. Noviembre 2023.
5. ANÁLISIS MEDIO CONSTRUIDO (ASPECTOS URBANOS)		
5.1	Equipamiento Urbano y Espacio Público	En el polígono de estudio (617.12 ha de superficie), se encontró el equipamiento de: • Servicios urbanos (3) • Cultura (0) • Alimentos y bebidas (39) • Salud (1) Fuente: Inventario de Equipamiento Urbano 2020, IMPLAN.
5.2	Infraestructuras; agua potable, drenaje y electricidad.	En el polígono de estudio, el servicio de agua potable y sanitario cuenta con una cobertura de 80-100%. Mientras que, para el servicio eléctrico, el polígono cuenta con una cobertura del 80-100%. Se recomienda a la Dirección solicitar en el momento correspondiente la factibilidad vigente del predio de estudio y considerar lo descrito en el Art. 119 de la Ley de Asentamientos

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.
5.3	Servicios Públicos	SIN OBSERVACIÓN
5.4	Atención a contingencias.	SIN OBSERVACIÓN
6.	ESTUDIOS/ DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS	
6.1	Estudio Hidrológico	SIN OBSERVACIÓN
6.2	Estudio de Impacto Vial	SIN OBSERVACIÓN
6.3	Estudio Urbano Ambiental	SIN OBSERVACIÓN

Zonificación Secundaria (Usos de suelo actual y propuesto)



USO DE SUELO

Usos del Suelo (Z - S 2024)

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

Uso Especial

- Zona de Amortiguamiento
- Zona Especial de Desarrollo Controlado 1
- Zona Especial de Desarrollo Controlado 2

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

Estructura Vial (EV - 2024)

Jerarquía Vial

- Arterial
- Arterial Propuesta
- Primaria
- Primaria Propuesta
- Regional
- Regional Propuesta
- Secundaria
- Secundaria Propuesta

Análisis de Densidad



SIMBOLOGÍA	
	COS_2020
	Rango de COS
	(0 - 0.1)
	(0.1 - 0.25)
	(0.25 - 0.50)
	(0.50 - 0.60)
	(0.60 - 0.75)
	(0.75 - 1.00)

ANÁLISIS DE DENSIDAD COS