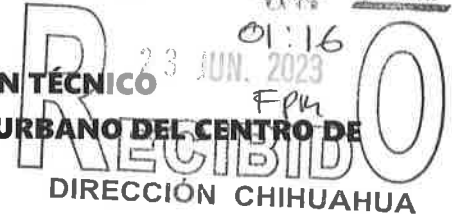


ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
PRESENTE

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

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍA



CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Calle Colegio San Esteban 14360" sobre un predio con clave catastral **458-081-120**, en una superficie total de **170.82 m²**, ubicado en **Lote 120, Manzana 1, ubicado en la calle Colegio San Esteban N° 14360, Fraccionamiento Misión Universidad etapa III.**, 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 H60** 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 0.70**.

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 H60, se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H60 permite de 46 a 60 viv/ha", mientras que el uso propuesto, Habitacional H60+ permite más de 60 viviendas por hectárea.

2. Para el uso de suelo actual H60 corresponde un C.O.S.=0.65, **conforme a la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Habitacional Plurifamiliar del PDU2040**, mientras que la propuesta promueve el aumento del C.O.S.=0.70.
3. En la zona, el C.O.S. varía entre 0.43 a 1.00, siendo en los rangos más altos en los predios con usos habitacionales y mixtos. **Por tanto, se ubicaron densidades similares al potencial de la propuesta.**

Compatibilidad

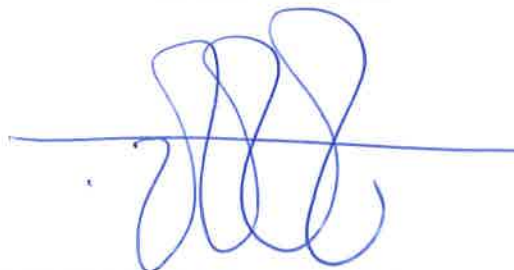
4. Para el giro y uso propuesto, "vivienda plurifamiliar" **la compatibilidad con el uso Habitacional H60+ es PERMITIDA; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

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



CRHV/IZIL/AQCH /micp

C.C.P. Archivo

"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"

"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

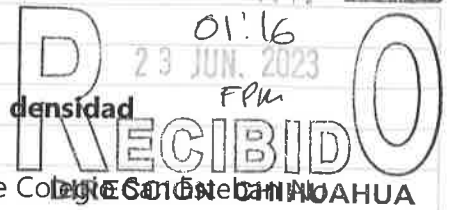
ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍA



Datos básicos

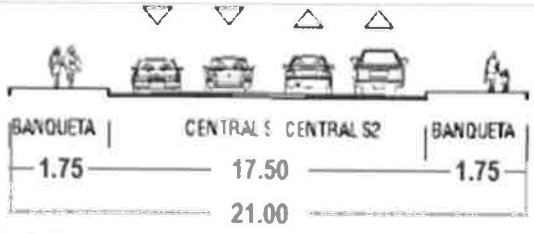
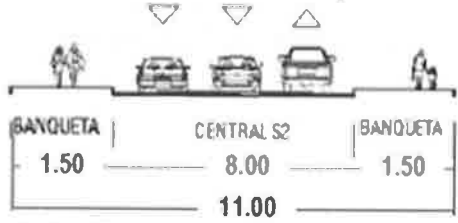
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/413/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo y aumento de densidad
Nombre del estudio	Calle Colegio San Esteban 14360
Localización	Lote 120, Manzana 1, ubicado en la calle Colegio San Esteban 14360, fraccionamiento Misión Universidad etapa III.
Clave catastral	458-081-120
Superficie	170.82 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H60 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, situación de hecho.



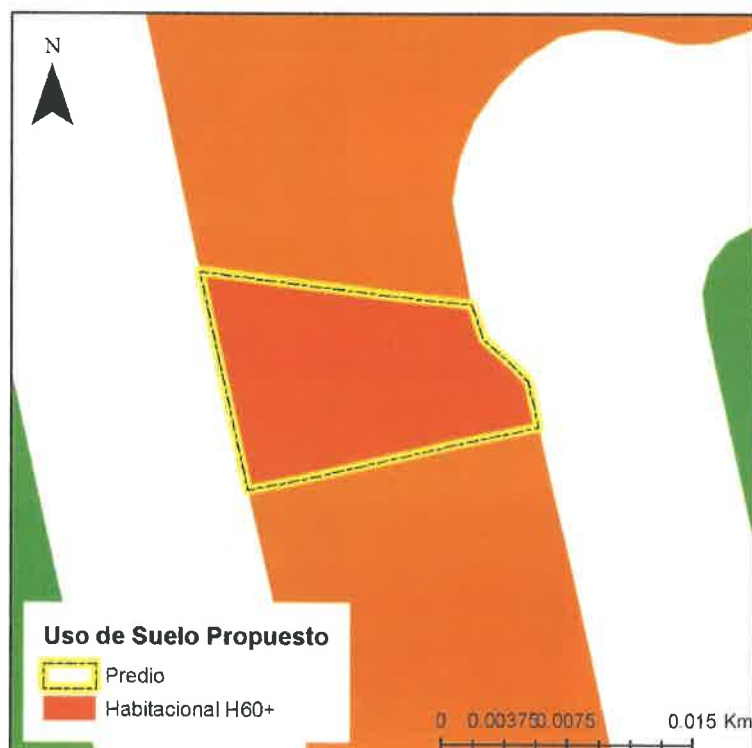
Análisis desglosado

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 H60 permite de 46 a 60 viv/ha", mientras que el uso propuesto, Habitacional H60+ permite más de 60 viviendas por hectárea. Para el uso de suelo actual H60 corresponde un C.O.S.=0.65, conforme a la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Habitacional Plurifamiliar del PDU2040, mientras que la propuesta promueve el aumento del C.O.S.=0.70. En la zona, el C.O.S. varía entre 0.43 a 1.00, siendo en los rangos más altos en los predios con usos habitacionales y mixtos. Por tanto, se ubicaron densidades similares al potencial de la propuesta.	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al noreste de la ciudad, cercano a la vialidad Sacramento, en su entorno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H45, H35 y H60, equipamiento en general y comercio y servicios, en menor dosificación, ANVA, recreación y deporte, Habitacional H25 y RAE.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
5.3	Riesgo Identificados	Se observa la trayectoria del arroyo El Picacho y El Embudo Chico en el área a 1000 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	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 existencia de una gasolinera en el área a 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%. No presenta contrato del servicio. 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.	☐
7.4	Gas Natural	El predio tiene cobertura de gas natural.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		 c. Abolición de la esclavitud a av. San Miguel el grande. Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.  C. Cordillera negra a C. Cordillera negra. Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.	
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 1000 metros, se encontró equipamiento de educación (3 escuelas), y varios espacios de recreación y deporte (36). 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 7 minutos, a 3.8 km de distancia, desde la Av. Homero, Calle San Miguel El Grande, Av. Cordillera Negra y calle Colegio San Esteban. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona Norte como tiempo de respuesta máximo de 7 minutos, en 3.6 km, con una ruta desde la Avenida Tecnológico, Av. Miguel Cervantes Saavedra, Pref. De la Juventud, Calle San Miguel El Grande, Av. Cordillera Negra y calle Colegio San Esteban. Fuente: Google Maps, febrero de 2023 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.	

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