

ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE**DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍA**PRESENTE**Chihuahua
capital de trabajo
resultados**RECIBIDO**
10 NOV 2023
DIRECCIÓN CHIHUAHUA**RESPUESTA A SOLICITUD DE DICTAMEN TÉCNICO
PARA LA MODIFICACIÓN AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE
POBLACIÓN****CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:**

"Colombia 221" sobre un predio identificado como **Lote 26, de la Cuadra M-30**, ubicado en **Calle República de Colombia, No. 221, Colonia Panamericana**, clave catastral **117-007-016**, con una superficie total de **525.00 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 H25** al uso de suelo **Habitacional H60+**.

Un aumento de densidad del uso de suelo **Habitacional H60+** proponiendo, **aumento del coeficiente de ocupación** de **0.65 a 0.90** 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 propuesto **Habitacional H60+** se define como "Zona de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable acorde con la densidad de viviendas por hectárea que representa el uso" en este caso su densidad es de **60 viv/ha**.
2. La **propuesta** para **plurifamiliar H60+** es de **C.O.S = 0.90**, C.U.S = SP, Porcentaje de suelo permeable = SP y Superficie Privativa Habitable = 45.00 metros cuadrados.

3. En la zona no se ubicaron Coeficientes de Ocupación aproximados al propuesto de 0.90 en lotes de superficie similar al del presente estudio y con usos de suelo habitacionales.

Se recomienda a la Dirección considerar en procesos futuros para las acciones urbanas que de este cambio de uso de suelo deriven, lo descrito en el Artículo 240 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Chihuahua

Compatibilidad

4. La compatibilidad del uso de suelo y el giro propuesto "habitacional plurifamiliar" es PERMITIDO, **conforme a lo establecido en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

Estructura urbana

5. Se identifica que dicho predio **se ubica dentro de la Zona 3 o Sector 3**, conforme a los artículos 8 y 9 del Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana y **podría ser sujeto de la aplicación de los incentivos** publicados en la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2023 del Municipio de Chihuahua (Gaceta Municipal del 31 de diciembre de 2022) y en el Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana (Gaceta Municipal del 06 de marzo de 2023).

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

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/950/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo y aumento de densidad
Nombre del estudio	Colombia 221
Localización	Lote 26, de la Cuadra M-30, ubicado en la Calle Republica de Colombia No. 221 de la Colonia Panamericana
Clave catastral	117-007-016
Superficie	525.00 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H25 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

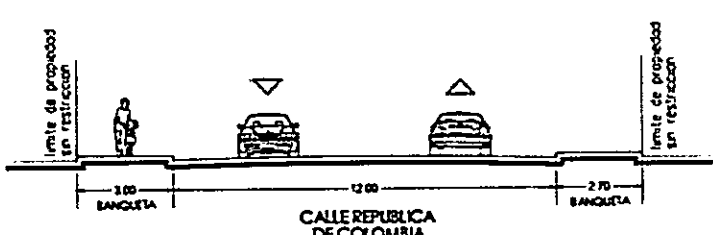
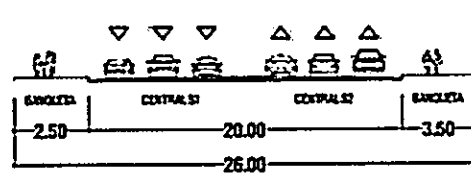
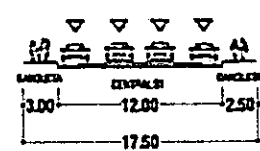
Análisis desglosado

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 propuesto Habitacional H60+ se define como "Zona de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable acorde con la densidad de viviendas por hectárea que representa el uso" en este caso su densidad es de 60 viv/ha. La propuesta para plurifamiliar H60+ es de C.O.S = 0.90, C.U.S = SP, Porcentaje de suelo permeable = SP y Superficie Privativa Habitable = 45.00 metros cuadrados. La normatividad para plurifamiliar H60+ es de C.O.S = 0.65, C.U.S = SP, Porcentaje de suelo permeable = SP y Superficie Privativa Habitable = 45.00 metros cuadrados. Conforme a las Tablas de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Unifamiliar y Plurifamiliar del PDU2040 Se recomienda a la Dirección considerar en procesos futuros para las acciones urbanas que de este cambio de uso de suelo deriven, lo descrito en el Artículo 240 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Chihuahua	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al poniente de la ciudad, cercano a la Av. Washington, se ubican usos de suelo H25, H35, H45, H60, Mixto Moderado, Comercio y Servicios, Equipamiento General, Industria de Bajo Impacto y Recreación y Deporte.	☐
1.3	Compatibilidad	La compatibilidad con el giro y uso propuesto " Vivienda Plurifamiliar " es PERMITIDA , Conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040 .	☐
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No presenta proyecto arquitectónico. El estudio señala que " <i>El uso de suelo propuesto para el aprovechamiento de la superficie total del predio es Habitacional H60+, con la finalidad de desarrollar una propuesta de inversión inmobiliaria en esquema habitacional plurifamiliar de mínimo impacto al entorno construido existente sobre una zona que presenta un alto grado de consolidación</i> " (Pág. 117). No omitir las superficies y restricciones señaladas en Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad habitacional plurifamiliar del PDU2040 .	☐
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	Escurrimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4 Riesgos Geológicos			
h4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	Se observa la trayectoria de la Falla La Haciendita en el radio de influencia de 1,000 metros del predio Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
4.3	Erosión	El predio se encuentra dentro de un área de erosión Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
4.4	Riesgo Alto	El predio se encuentra dentro del polígono de riesgo alto Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
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	Se observa en su entorno inmediato de 1,000 metros, el Parque Industrial las Américas. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
6.2	Servicios Urbanos	Se observa en su entorno inmediato de 1,000 metros, Riesgos de Industria Maquiladora. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
6.3	Gasoducto	Se observa una ligera afectación al predio en su parte norponiente con la franja de salvaguarda del gasoducto de la calle Monte Alban. 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	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.7	Gasolineras	Se observa en su entorno inmediato de 1,000 metros 2 gasolineras. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
6.8	Manejo de Materiales Peligrosos	SIN OBSERVACIÓN	☐

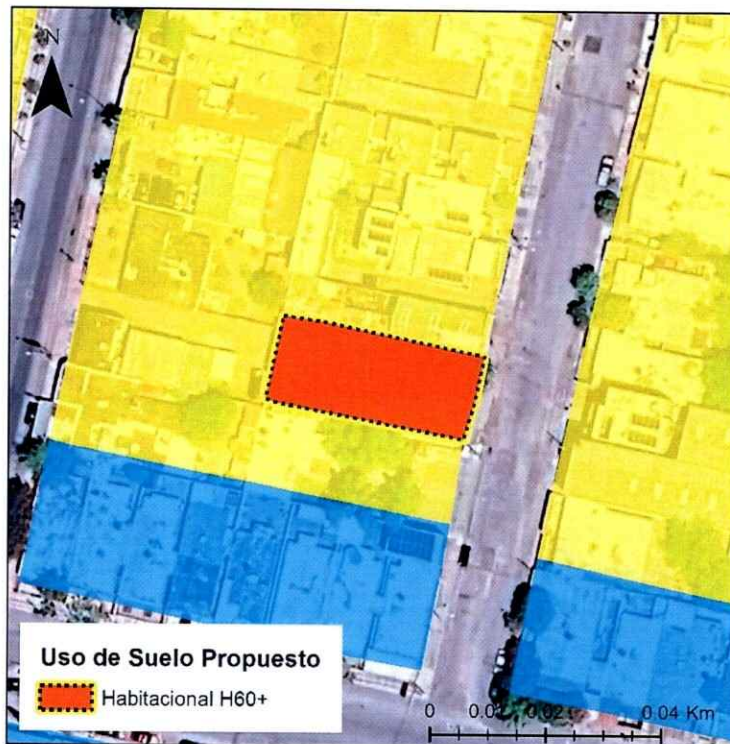
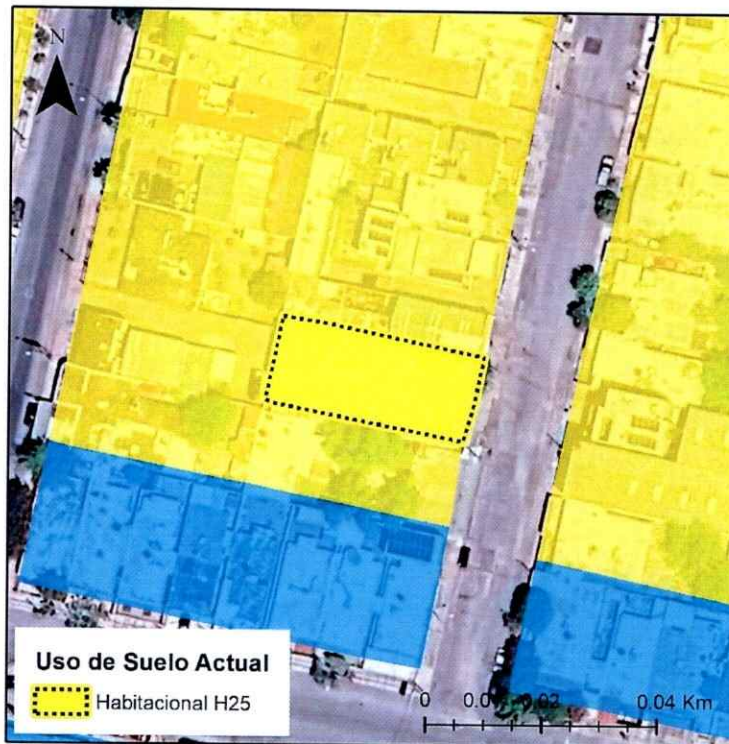
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
7	Infraestructura	Descripción de la infraestructura existente.	
7.1	Hidráulica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 80-100%. No presenta contrato del servicio.	☐
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1000 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 1000 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	Se identifica que dicho predio se ubica dentro de la Zona 3 o Sector 3 , conforme a los artículos 8 y 9 del Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana y podría ser sujeto de la aplicación de los incentivos publicados en la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2023 del Municipio de Chihuahua (Gaceta Municipal del 31 de diciembre de 2022) y en el Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana (Gaceta Municipal del 06 de marzo de 2023).	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1,000 metros se ubican al menos 14 escuelas preescolares, 11 primarias y 4 secundarias, 5 centro de culto, 17 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	El promotor no propone cambios en la estructura vial.	☐
9.3	Accesibilidad	La principal vía de acceso al predio se da por las vialidades Primaria/Secundaria Av. De Las Américas y por las vialidades Secundarias Av. Washington y C. Juan Antonio Trasviña Y Retes.	☐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes:	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		C. República de Colombia (Local)  <i>Imagen 28. Sección vial de 17.70 metros</i> Av. Américas/Av. Agustín Melgar 109A - 109A'  AV. AMERICAS/ AV. AGUSTIN MELGAR AV. WASHINGTON A AV. TECNOLOGICO Av. Antonio De Montes 335A - 335A'  C. ANTONIO DE MONTES AV. GEORGE WASHINGTON A AV. DIVISION DEL NORTE 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 (30 escuelas), de asistencia social (1) centro comunitario (1), casa de cuidado diario (1), centro religioso (5) y varios espacios de recreación y deporte (17). 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 10 minutos a 9.2 kilómetros desde el Periferico de la Juventud, Av. La Cantera, C. República de Cuba, Av. Juan Antonio Trasviña Y Retetes y C. República de Colombia para finalmente acceder al predio. La ruta del servicio de emergencia de la Estación de Bomberos toma un tiempo máximo de respuesta de 1 minuto a 450 metros desde la Av. Washington y C. República de Colombia para finalmente acceder al predio. La ruta del servicio de emergencia de la Cruz Roja Mexicana toma un tiempo máximo de respuesta de 8 minutos a 5.3 kilómetros desde la Av. Juan Antonio Trasviña Y Retes, C. Río de Janeiro, Av. De la Cantera, Av. Antonio de Deza Y Ulloa, C. 10, Av. Teófilo Borunda para acceder al predio.	☐
11	Unidades Económicas	Descripción de las unidades económicas en el área de estudio.	
11.1	Unidades económicas	Se observa en un radio de influencia a 1,000 metros: • 1,029 unidades económicas. • 23,774 Personas ocupadas. • Las actividades predominantes son salones y clínicas y belleza y peluquerías (80), banca múltiple (35), consultorios dentales del sector privado (30). • El sector predominante es servicios (66%), luego comercio (26%), seguido por industria (8%) 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 1,000 metros: • Población total de 12,435. • Distribución por sexo; 47.5% hombres y 52.5% 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 1,000 metros: • 4,792 viviendas totales. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a mayo de 2022.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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

- 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

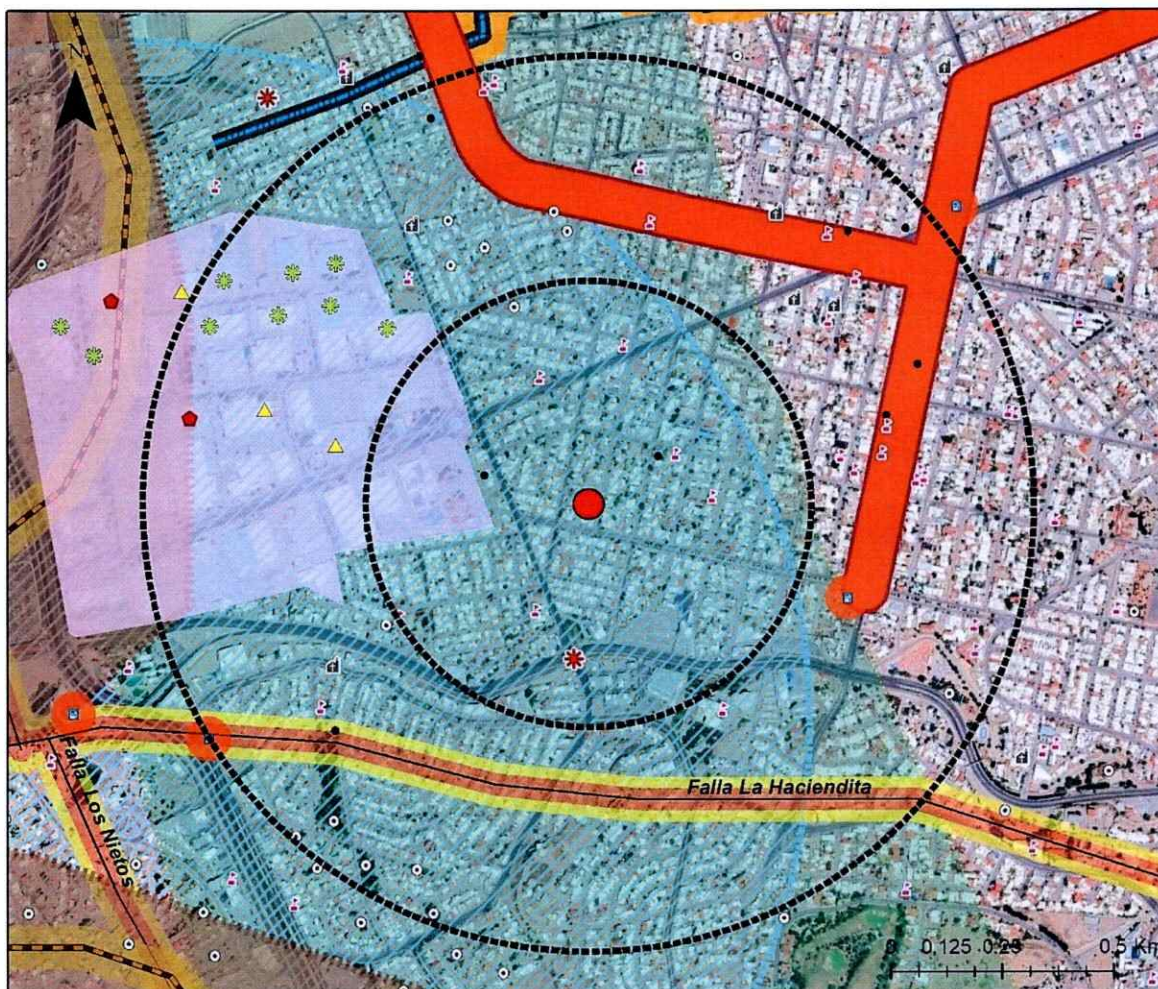
- Corredor Impacto Alto
- Corredor Impacto Medio
- Comercio Servicios Generales
- Corredor Patrimonial

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

Riesgos.

RIESGOS
Estructura hidráulica
Capacidad Ocupada (%)

- Capacidad insuficiente (> 100%)
- Al límite de su capacidad (85 - 100%)

Salvaguarda Estructura Hidráulica

- Salvaguarda (50 m)
- Salvaguarda (100 m)

Arroyos

- Sobre Canal
- Sobre Calle
- Cauce sin Revestir y/o Área Verde
- Por Tubería o Bóveda
- * Punto de Riesgo
- Alto Riesgo Inundación
- Medio Riesgo Inundación

Zonas de Riesgo por Deslizamiento

- Deslizamientos
- Falla
- Área de Influencia 25 m
- Área de Influencia 50 m
- Riesgo por Erosión
- Puntos de Riesgo

- Taller de Pintura
- Gasolinera
- Manejo de Materiales Peligrosos
- Gaseras
- Salvaguarda 50 m
- Salvaguarda 100 m
- Planta de Tratamiento
- Buffer Plantas Tratamiento
- Disposición de Residuos

Relleno Sanitario 2009
Riesgo en Industria

- Bajo
- Medio
- Alto
- Radio de Amortiguamiento
- Buffer Zonas Insutriales
- T. de Materiales Peligrosos
- Distribución
- Transporte
- Industria y Servicios Urbanos
- Zonas Industriales

Análisis de Coeficiente de Ocupación de Suelo.

