

Chihuahua, Chih., 8 de noviembre de 2022

Oficio 508/2022

Asunto: Solicitud de Dictamen Técnico DASDDU 660/2022

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

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍA





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

RECIBIDO 8 NOV 2022
DIRECCIÓN, CHIHUAHUA

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Colonia Burócrata Estatal" sobre un predio con clave catastral **127-016-028**, en una superficie total de **268.75 m²**, ubicado en **C. Mauricio Corredor, Lote 25, Manzana 17, Col. Burócrata Estatal**, considerado como un **predio baldío urbano** 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 COS** de **0.65 a 0.85** 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 **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, por su definición en PDU2040, se señala para "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H25

- permite de 16 a 25 Viv/Ha", mientras que el uso propuesto, Habitacional H60+ permite más de 60 viv/ha.
2. El uso de suelo Habitacional H60+ para vivienda plurifamiliar tiene un COS de 0.65 y unidad privativa de 45 metros cuadrados, **conforme a la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Habitacional Plurifamiliar**; la propuesta del promotor es aumentar el COS a 0.85 para mejor aprovechamiento del suelo.
 3. Este predio no es sujeto a los incentivos de Ciudad Cercana según lo que indica el **Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua** y la **Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2022 del Municipio de Chihuahua**.

Compatibilidad

2. Para el giro y uso propuesto, "vivienda plurifamiliar" **la compatibilidad con el uso Habitacional H60+ es PERMITIDA** conforme a la **Tabla de compatibilidad de uso 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.

A T E N T A M E N T E



DR. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO
DIRECTOR DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL
DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

CRHV/JAPS/AQCH /micp
C.C.P. Archivo

"2022, Año del Centenario de la Llegada de la Comunidad Menonita a Chihuahua"

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

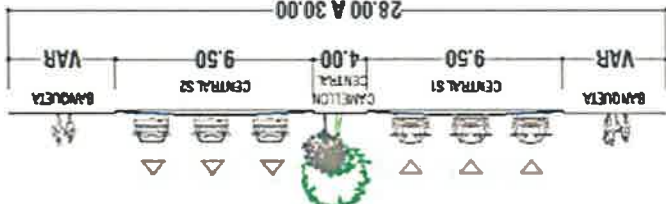
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/660/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo y aumento de densidad
Nombre del estudio	Colonia Burócrata Estatal
Localización	C. Mauricio Corredor, Lote 25, Manzana 17 Col. Burócrata estatal
Clave catastral	127-016-028
Superficie	268.75 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

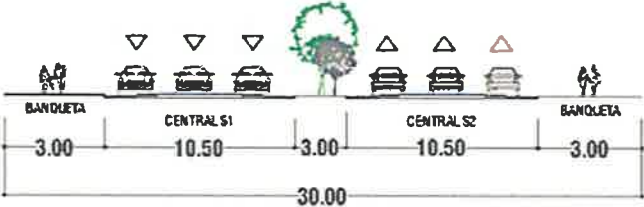
Análisis desglosado

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	El uso actual Habitacional, por su definición en PDU2040, se señala para "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H25 permite de 16 a 25 Viv/Ha", mientras que el uso propuesto, Habitacional H60+ permite más de 60 viv/ha. El uso de suelo Habitacional H60+ para vivienda plurifamiliar tiene un COS de 0.65 y unidad privativa de 45 metros cuadrados, conforme a la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Habitacional Plurifamiliar; la propuesta del promotor es aumentar el COS a 0.85 para mejor aprovechamiento del suelo. El estudio menciona que <i>"el predio objeto de este estudio contribuye de manera indirecta con la Política Pública de Ciudad Cercana"</i> (página 55) sin embargo, en artículo 317 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua menciona que <i>"Para la aplicación de la política pública e incentivos dentro del polígono de ciudad cercana, será necesario que los interesados obtengan de la Dirección el dictamen técnico que acredite que las edificaciones nuevas, rehabilitadas o renovadas a desarrollar se encuentran ubicados dentro de la Primera Manzana a lo largo de los</i>	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al noreste de la ciudad, cercano a la vialidad Sacramento, en su entorno inmediato de 500m de radio se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando H25, también el uso Mixto Moderado, en menor dosificación habitacional comercio y servicios y equipamiento general. En torno a 1000m de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H25, Mixto moderado, en menor dosificación, comercio y servicios, equipamiento general y habitacional H35.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "vivienda plurifamiliar" la compatibilidad con el uso Habitacional H60+ es PERMITIDA.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto arquitectónico.	☒
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 la trayectoria del arroyo La Cantera y Saucito en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas de Riesgos	☐
3.2	Escurrimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	SIN OBSERVACIÓN	☐

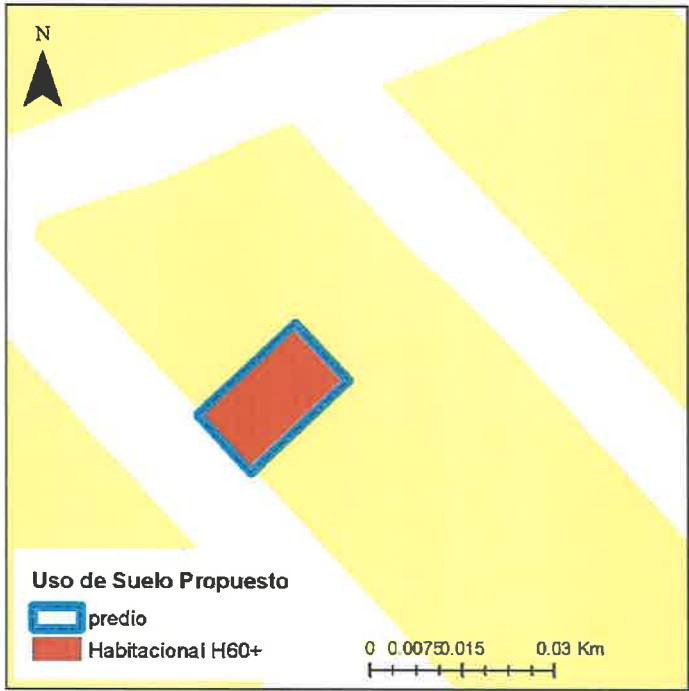
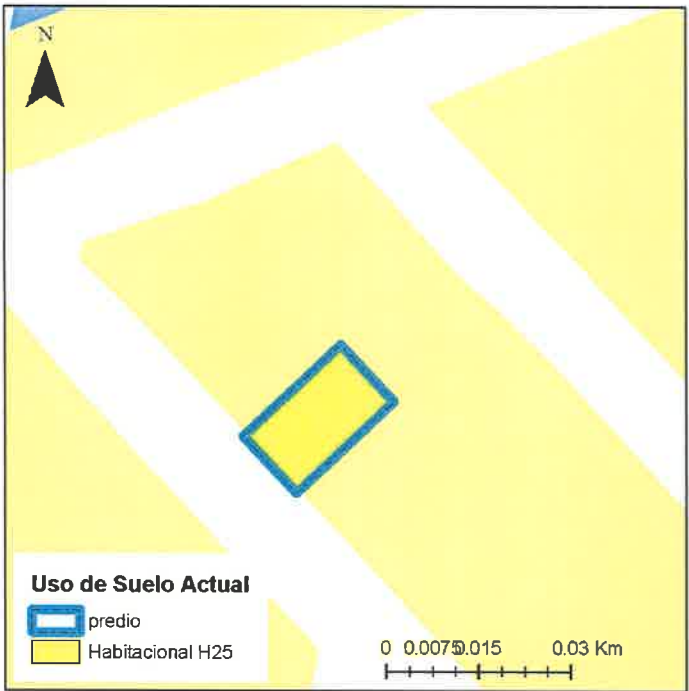
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
4.3	Erosión	SIN OBSERVACIÓN	┐
4.4	Riesgo Alto	SIN OBSERVACIÓN	┐
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN	┐
5.2	Escurrimientos	SIN OBSERVACIÓN	┐
5.3	Riesgo Identificados	Se observa un punto de riesgo cercano a el arroyo La Cantera y el arroyo Saucito en el área de 1000 metros del predio. Fuente: Atlas de riesgos	┐
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	SIN OBSERVACIÓN	┐
6.2	Servicios Urbanos	SIN OBSERVACIÓN	┐
6.3	Gasoducto	Se observan el paso de un gasoducto en el área de influencia de 500 metros del predio. Fuente: Atlas de riesgos	☑
6.4	Disposición de Residuos	SIN OBSERVACIÓN	┐
6.5	Tratamientos de Aguas Residuales	SIN OBSERVACIÓN	┐
6.6	Gaseras	SIN OBSERVACIÓN	┐
6.7	Gasolineras	Se observan 4 gasolineras en el área de influencia de 1000 metros del predio. Fuente: Atlas de riesgos	┐
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 el servicio.	┐
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.	┐
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.	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
7.4	Gas Natural	El predio 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	El predio no se encuentra dentro de un subcentro.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000 metros se ubican al menos 33 academias y colegios, 18 espacios de esparcimiento cultural y deportivo, al menos 30 constructoras e inmobiliarias, que son importantes concentradores de actividad económica.	☐
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 la vialidad primaria Francisco Villa, integrándose a menos de 50 metros con la calle local Centenario para interceptarse con la calle Mauricio Corredor y acceder al predio.	☐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. El promotor no presenta secciones de las calles locales mencionadas, aproximadamente sus secciones son entre 10 y 12 metros. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes:	☐
		340A - 340A'  AV. FRANCISCO VILLA AV. LAS AGUILAS A AV. DE LAS AMERICAS	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		341A - 341A'  AV. FRANCISCO VILLA AV. DE LAS AMERICAS A BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA	
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 academias de idiomas, 4 academia de música, 2 colegios privados, 3 bachilleratos, 5 primarias, 2 secundarias, 5 jardines de niños) 148 lugares de servicios de salud y asistencia social entre ellos psicólogos, laboratorios, centros terapéuticos, dentistas, clínicas de distintas especialidades, ópticas; equipamiento de deporte: 18 establecimientos, entre ellos gimnasios, parques y academias de danza. Fuente: DENUÉ	└
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 3 minutos, a 1.4 km de distancia, desde la Av. De las Americas, Av. Francisco Villa, calle República de Brasil y calle Mauricio Corredor. La ruta del servicio de emergencias de la Dellegación de Policías No. 5, toma un tiempo máximo de respuesta de 6 minutos, a 2.9 km de distancia, desde la Av. Mirador, Av. Ortiz Mena, calle A. F. Carbonel y calle Mauricio Corredor. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona Centro como tiempo de respuesta máximo de 9 minutos, en 4.4 km, con una ruta desde la calle Guadalupe, Av. Ortiz Mena, calle A. F. Carbonel y calle Mauricio Corredor. Fuente: Google Maps, noviembre 2022 Se considera que la atención brindada de estos servicios después de 15 minutos es ineficiente.	└

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	
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 1,422	☐
		unidades económicas.	
		Fuente: INEGI (2022). DENUE	
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 13,159	☐
		Distribución por sexo; 6,179 hombres y 6,938 mujeres.	
		Fuente: INEGI (2020). Censo de Población y Vivienda 2020	
12.2	Densidad de Vivienda	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Viviendas totales 5,428.	☐
		Fuente: INEGI (2020). Censo de Población y Vivienda 2020	
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
- Vías**
- Vía Ferrea
 - Regional
 - Regional Propuesta
 - De Primer Orden
 - De Primer Orden Propuesta
 - Primaria
 - Primaria Propuesta
 - Secundaria
 - Secundaria Propuesta