

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



CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"**J. de la Luz Corral No.3117** sobre un predio con clave catastral **162-011-005**, en una superficie total de **326.34 m²**, ubicado en **calle José de la Luz Corral N° 3117 en la Colonia Santo Niño**, 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 H25** al uso de suelo **Habitacional H60+**.

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.

Antecedentes

1. Predio subutilizado con actividad comercial que propone aumento de densidad según la modificación del uso de suelo habitacional para el desarrollo de vivienda plurifamiliar.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

2. Cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+.

El uso actual Habitacional, por su definición en PDU2040, se define para "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H25 permite de 13 a 25 viv/ha", mientras que el uso propuesto, Habitacional H60+ permite más de 60 viv/ha.

Normatividad aplicable; C.O.S de 0.65, C.U.S. según proyecto y porcentaje de Superficie Permeable Libre, según proyecto. Además de lo que se indica en la **Tabla de Dosificación de Uso de Suelo Habitacional Plurifamiliar del PDU2040**.

Compatibilidad

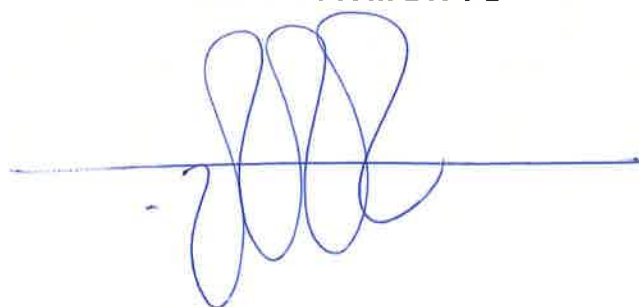
3. Para el uso de suelo Habitacional H60+ y giro "vivienda plurifamiliar" propuesto **la compatibilidad es PERMITIDA**, para los giros de la actividad comercial (no definidos) en todo caso se apegará a la **Tabla de Compatibilidad de Uso de Suelo del PDU2040**.

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.

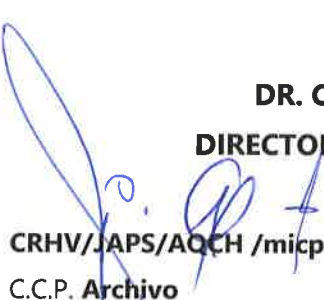
Nota: El presente documento NO es una licencia, permiso o autorización, por lo que NO genera el derecho de ejecutar, mejorar o implementar acción urbana alguna.

Sin otro particular.

ATENTAMENTE



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

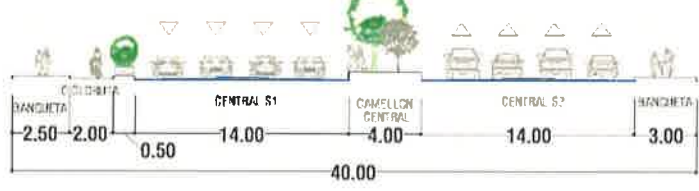
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/496/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	J. de la Luz Corral No.3117
Localización	Calle J. de la Luz Corral No.3117 Col. Santo Niño
Clave catastral	162-011-005
Superficie	326.34 m2
Usos de suelo actual	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 Uso de predio subutilizado, donde se desarrolla una actividad comercial.

Análisis desglosado

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	Modificación del uso de Habitacional H25 a Habitacional H60+. El uso actual Habitacional, por su definición en PDU2040, se define para "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H25 permite de 13 a 25 viv/ha", mientras que el uso propuesto, Habitacional H60+ permite más de 60 viv/ha.	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al centro de la ciudad, cercano a la vialidad Sacramento, en su entorno inmediato de 500m de radio se ubican principalmente usos de suelo de equipamiento general, también el uso de Habitacional H25, en menor dosificación, comercio y servicios. En torno a 1000m de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H25, equipamiento en general y Mixto moderado, en menor dosificación, comercio y servicios, recreación y deporte.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "vivienda plurifamiliar" la compatibilidad con el uso Habitacional H60+ es PERMITIDO; a estudio de impacto urbano y ambiental, resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma, así como establecer medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, (notas 6 y 8).	☒

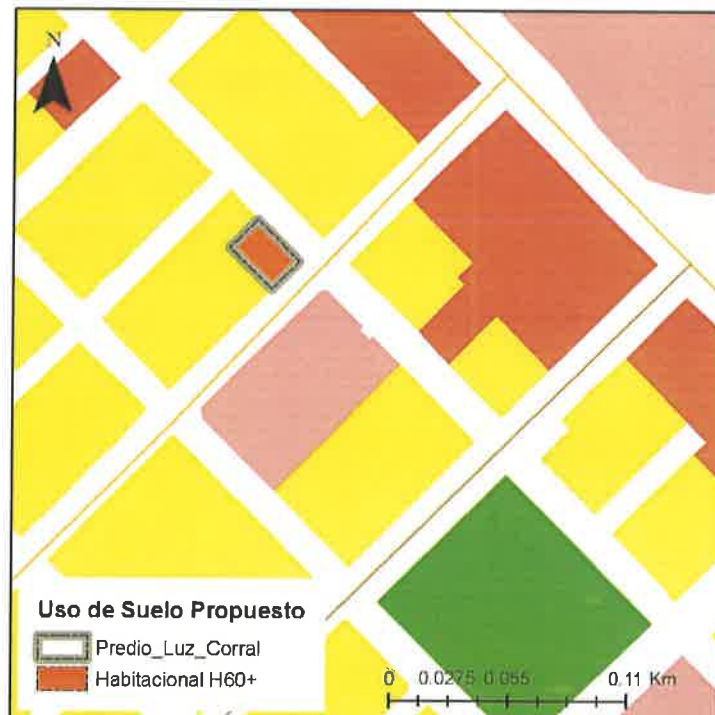
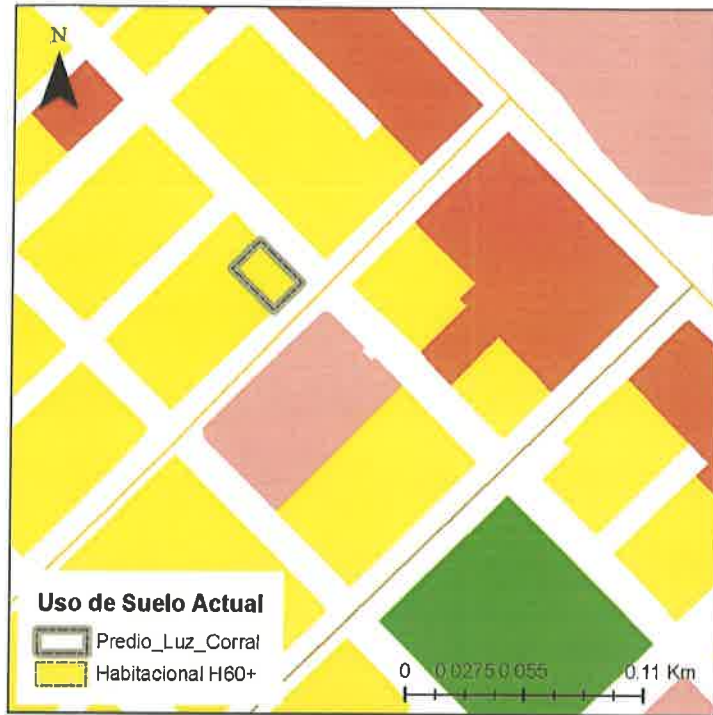
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto arquitectónico.	☒
2	Topografía	Descripción de la superficie y relieve del predio.	
2.1	Curvas de nivel	SIN OBSERVACIÓN	☐
2.2	Relieve	SIN OBSERVACIÓN	☐
2.3	Pendientes	Se 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 Río Chuvíscar dentro del radio de influencia de 1000 metros. Fuente: Atlas de Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
3.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	SIN OBSERVACIÓN	☐
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	SIN OBSERVACIÓN	☐
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.2	Servicios Urbanos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.3	Gasoducto	En el radio de influencia de 1000 metros se aprecia que cruza una línea de gasoducto. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☒
6.4	Disposición de Residuos	En el radio de influencia de 1000 metros se observa una disposición de residuos.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	
6.5	Tratamientos de Aguas Residuales	SIN OBSERVACIÓN	┐
6.6	Gaseras	SIN OBSERVACIÓN	┐
6.7	Gasolineras	SIN OBSERVACIÓN	┐
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. 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%. 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.	┐
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 se ubica dentro del área influencia del centro urbano.	┐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican al menos 14 escuelas, 3 centro de culto, 2 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 la vialidad primaria Av. Tecnológico, integrándose a con la calle José de la Luz Corral para interceptarse con la calle 31 y acceder al predio.	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 sesiones son entre 10 y 12 metros. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: 72 - 72'  AV. TECNOLÓGICO AV. VALLARTA 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 (14 escuelas), de asistencia social (1 centro rehabilitación, 1 casa de cuidado diario, 1 guardería, 4 velatorios, 4 grupos vulnerables y atención a enfermedades), centro religioso (2) y varios espacios de recreación, deporte y cultura (10). 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 8 minutos, a 4.3 km de distancia, desde la Avenida Teófilo Borunda, Calle 27 para acceder por la Calle José de la Luz Corral. La ruta de servicio de policía de la Dirección de Seguridad Pública, toma un tiempo aproximado de respuesta de 4 minutos, esta se encuentra a 2 km de distancia del predio de estudio, la ruta a tomar sería por la Av. Teófilo Borunda, y Av. Tecnológico, accediendo por la Calle José de la Luz Corral. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona Centro como tiempo de respuesta máximo de 7 minutos, en 3.8 km, con una ruta desde la Avenida Teófilo	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Borunda, Calle 27 para acceder por la Calle José de la Luz Corral. Fuente: Google Maps, julio 2022 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 1,061 unidades económicas, con un total de 6,671 personas ocupadas. Las actividades predominantes son tienda de comercio al por menor de artículos usados, restaurantes de tacos y tortas y banca múltiple. El sector predominante es el de servicios 60%, seguido por comercio 34% e industria 7%. El índice de desarrollo económico es de 0.4, 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.	
12.1	Densidad de Población	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Población total de 8,332 Distribución por sexo; 47.1% hombres y 52.9% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 1585 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 51 a 100 hab/ha, seguido de los rangos entre 101 a 200 hab/ha. 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 3,843. Rango de densidad de 0 hasta 283 viv/ha, siendo predominantes también los rangos del 35 a 45 viv/ha, seguido por rangos entre 45 a 283 viv/ha. 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

- 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