

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
11 NOV 2022
1:50
DIRECCION, CHIHUAHUA

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Misión Santa Ana 5904" sobre un predio con clave catastral **323-044-029**, en una superficie total de **360.00 m²**, ubicado en **Lote 41, Manzana 25, Calle Misión de Santa Ana de Chinarras N° 5904, Colonia El Campanario Etapa I**, 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 COS de 0.65 a 0.75.**

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 CONDICIONADO*****

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, 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, H60 "permite de 46 a 60 viv/ha", **conforme al PDU2040.**
2. La propuesta para habitacional **plurifamiliar H60** es de C.O.S.= **0.75**, C.U.S.=**2.2**, Porcentaje de suelo permeable= **Según proyecto** y Superficie Privativa habitable **45.00m²**; la propuesta

para **habitacional unifamiliar H60** es de C.O.S.= **0.60**, C.U.S.= **1.5**, Porcentaje de suelo permeable= **30%** y Superficie de lote mínimo **90.0m²**.

Mientras que, en la normatividad **habitacional plurifamiliar**, se define un C.O.S.= **0.65**, C.U.S.= Según proyecto y Porcentaje de suelo permeable= Según proyecto; para normatividad **habitacional unifamiliar**, se define un C.O.S. de **0.60**, C.U.S. **2.00** y Porcentaje de suelo permeable es **26%**, conforme a la **Tablas de dosificación de uso de suelo y normatividad habitacional 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 del Estado de Chihuahua**.

Compatibilidad

3. Para los giros y usos propuestos, "vivienda unifamiliar" y "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/JAPS/AQCH /jeug

C.C.P. Archivo

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

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

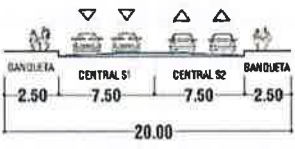
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/676/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo y aumento de densidad
Nombre del estudio	Misión Santa Ana 5904
Localización	Lote 41, Manzana 25, Calle Misión de Santa Ana de Chinarras N°5904, Colonia El Campanario Etapa I
Clave catastral	323-044-029
Superficie	360.00 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H25
Usos de suelo propuesto	Habitacional H60
Giro por establecer	Habitacional unifamiliar y plurifamiliar
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Antecedentes

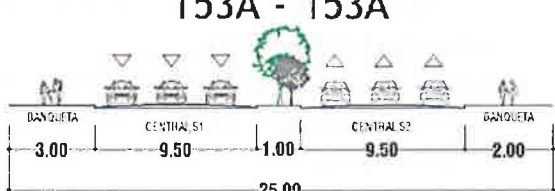
Análisis desglosado

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 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, H60 "permite de 46 a 60 viv/ha", conforme al PDU2040. La propuesta para habitacional plurifamiliar H60 es de C.O.S.= 0.75, C.U.S.=2.2, Porcentaje de suelo permeable= Según proyecto y Superficie Privativa habitable 45.00m2; la propuesta para habitacional unifamiliar H60 es de C.O.S.= 0.60, C.U.S.= 1.5, Porcentaje de suelo permeable= 30% y Superficie de lote mínimo 90.0m2. Mientras que, en la normatividad habitacional plurifamiliar, se define un C.O.S.= 0.65, C.U.S.= Según proyecto y Porcentaje de suelo permeable= Según proyecto; para normatividad habitacional unifamiliar, se define un C.O.S. de 0.60, C.U.S. 2.00 y Porcentaje de suelo permeable es 26%, conforme a la Tablas de dosificación de uso de suelo y normatividad habitacional unifamiliar y plurifamiliar del PDU2040.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Se recomienda a la Dirección considerar en procesos futuros para las acciones urbanas que de este cambio de uso de suelo deriven, lo descritos en el Artículo 240 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Chihuahua.	
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al noroeste de la ciudad, cercano a la Avenida Mirador y Calle Enrique Elías Müller, en su entorno inmediato de 1000m de radio se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando H4, H25, H35, también el uso de equipamiento general, en menor dosificación recreación y deporte, mixtos, comercio y servicios.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "vivienda unifamiliar" y "vivienda plurifamiliar" la compatibilidad con el uso Habitacional H60 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 "la intención de esta modificación al aumento de densidad es con la finalidad de construir dos viviendas en dicho lote o en su caso establecer vivienda plurifamiliar." (Pág. 106.). Cabe mencionar no omitir las superficies y restricciones señaladas en la 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		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.3	Erosión	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.4	Riesgo Alto	SIN OBSERVACIÓN	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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	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	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 contrato con el que cuenta el predio para este servicio es el número 158303, de JMAS.	☐
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 80-100%. El contrato con el que cuenta el predio para este servicio es el número 158303, de JMAS.	☐
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 con el contrato número 585090800041, proporcionado por la CFE.	☐
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.	

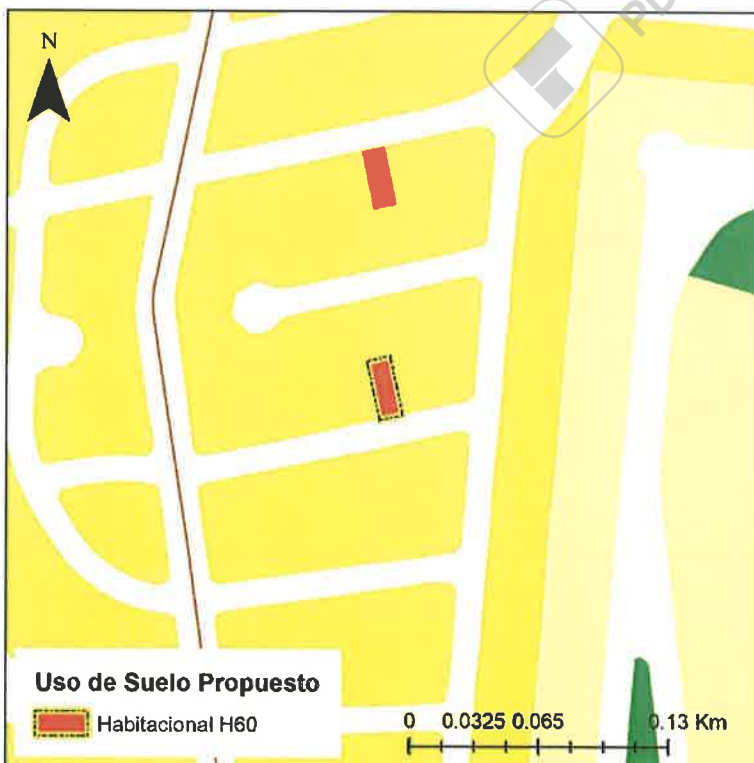
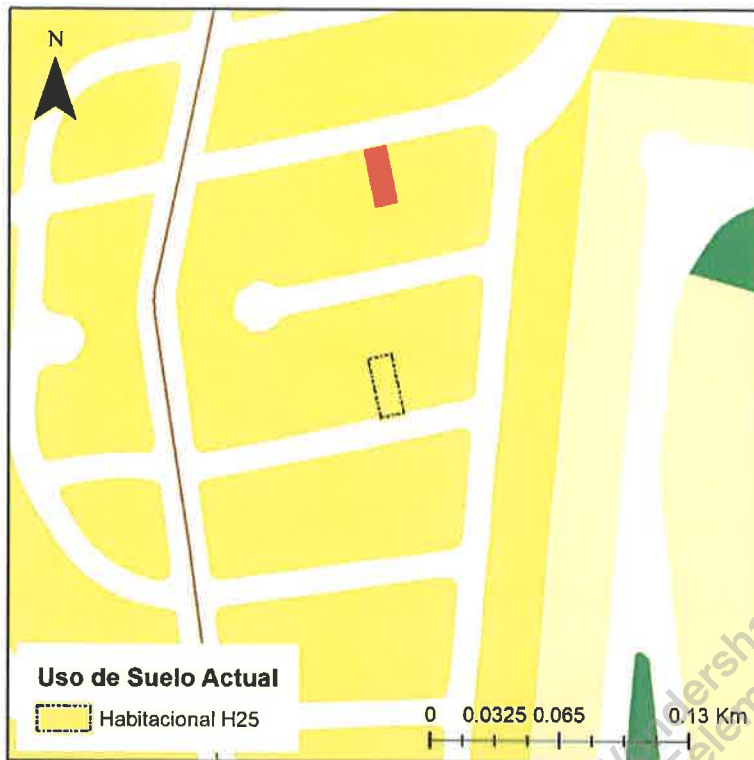
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
8.1	Macroproyectos de Jerarquía Urbana	El predio se ubica dentro del Polígono de Ciudad Cercana y del área de influencia del Centro Urbano.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubica el Club Campestre, Walmart, Av. Mirador.	☐
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 locales Río de Janeiro, Misión de San Antonio y Misión de Santa Ana de Chinarras. Todas cuentan con pavimento.	☐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. El promotor presenta la sección correspondiente a la Calle Misión de Santa Ana de Chinarras, de jerarquía local:  CALLE MISION SANTAANA DE CHINARRAS Ilustración 66 Sección de la Calle Misión Santa Ana de Chinarras, de acceso al predio. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: Sección 361B-361', correspondiente a la Av. Mirador, de jerarquía primaria: 361B - 361B'  AV. MIRADOR C. ENRIQUE MULLER ELIAS A C. RIO DE JANEIRO Sección 153A-153A', correspondiente a la Av. Río de Janeiro, de jerarquía primaria:	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		153A - 153A'  25.00 AV. RIO DE JANEIRO AV. MIRADOR A AV. JOSE MARIA IGLESIAS 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 (15 escuelas), administración pública (2), servicios urbanos (2), cultura (2), asistencia social (1 guardería) y centro religioso (3). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018	☐
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 5 minutos, a 1.8 km de distancia, desde la Av. Washington, Cantera y Mirador. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona Norte como tiempo de respuesta máximo de 9 minutos, en 4.1 km, con una ruta desde la Av. Prol. Teófilo Borunda, Blvd. Ortiz Mena y Av. Mirador Fuente: Google Maps, noviembre 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 650 unidades económicas. Fuente: INEGI (2022). DENU. 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 11,634. Distribución por sexo; 5,575 hombres y 6,036 mujeres. Rango de densidad, de 0 a 400 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 0 a 50 hab/ha, seguido de los rangos entre 51 a 100 hab/ha. Fuente: INEGI (2020). Censo de Población y Vivienda 2022.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
12.2	Densidad de Vivienda	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Viviendas totales 4,221. Rango de densidad de 0 hasta 283 viv/ha, siendo predominantes también los rangos del 13 a 25 viv/ha, seguido por rangos entre 25 a 35 viv/ha. Fuente: INEGI (2020). Censo de Población y Vivienda 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

- 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

Vía Ferrea

- Regional
- Regional Propuesta
- De Primer Orden
- De Primer Orden Propuesta
- Primaria
- Primaria Propuesta
- Secundaria
- Secundaria Propuesta