

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
16 NOV 2022
DIRECCIÓN, CHIHUAHUA

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Perseverancia Lofts" sobre un predio con clave catastral **350-002-008**, en una superficie total de **205.27 m²**, ubicado en **Calle 2 de Octubre N°2912, Lote 24, Manzana 7, Colonia Emiliano Zapata**, 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 H35** 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 1.00.**

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 H35 permite de 26 a 35 viv/ha", mientras que el uso propuesto, H60+ permite de 60 viv/ha y más, **conforme al PDU2040.**

2. La propuesta considera un aumento al C.O.S.=1.00; mientras que en la normatividad vigente considera un **C.O.S.= 0.65, conforme a la Tabla de Dosificación de uso de suelo y normatividad habitacional plurifamiliar.**

Análisis de la zona

3. En la zona, el C.O.S. varía entre 0.4 a 1.00, siendo en los rangos más altos los usos comerciales y habitacionales. Además, se encontró un predio con uso H35 un C.O.S. de 1.24. Fuente: IMPLAN, Análisis de Coeficientes de Ocupación y Utilización del Suelo 2014. **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.**

Proyecto urbano/arquitectónico

5. El proyecto arquitectónico consiste en un edificio de 8 niveles para 6 departamentos, con una altura desde nivel de piso de 30.70 metros, sin considerar altura del domo geodésico proyectado (ya que no se define su altura). Se recomienda a la Dirección en caso de considerarlo pertinente, observar lo dispuesto en los **artículos 56, 57 y 58 del Reglamento de Construcción y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.**

Infraestructura

6. En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica en un 80-100%. Fuente: INEGI (2020). Censo de Población y Vivienda 2020.

El predio se encuentra en una zona servida, sin embargo, para el giro propuesto de Habitacional Plurifamiliar, 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.

Estudios

7. Considerando que ya se ubican al menos tres desarrollos de plurifamiliares verticales (uno de ellos en frente del predio) y a la dinámica vial actual en la zona, se recomienda a la Dirección en caso de considerarlo pertinente, solicite el estudio de impacto vial pertinente, **conforme al Artículo 97, fracción II, Art. 119 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano**

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. JOSÉ ANTONIO PÉREZ SÁNCHEZ

**SUBDIRECTOR DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL
DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, EN AUSENCIA DEL DIRECTOR DR. CARLOS
HERNÁNDEZ VELASCO.**


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

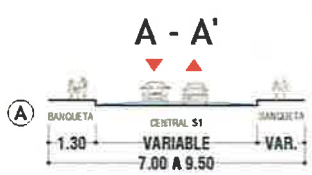
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/689/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo y aumento de densidad
Nombre del estudio	Perseverancia Lofts
Localización	Lote 24, Manzana 7, Calle 2 de Octubre N°2912, Colonia Emiliano Zapata.
Clave catastral	350-002-008
Superficie	205.27 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H35
Usos de suelo propuesto	Habitacional H60+
Giro por establecer	Vivienda Plurifamiliar
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso

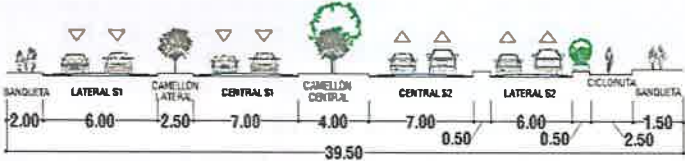
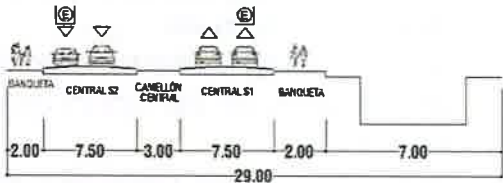
Análisis desglosado

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, se define para “zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H35 permite de 26 a 35 viv/ha”, mientras que el uso propuesto, H60+ permite de 60 viv/ha y más, conforme al PDU2040. La propuesta considera un aumento al C.O.S.=1.00; mientras que en la normatividad vigente considera un C.O.S.= 0.65, conforme a la Tabla de Dosificación de uso de suelo y normatividad habitacional plurifamiliar.	☑
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al noroeste de la ciudad, cercano al Centro Urbano, en su entorno inmediato de 1000 metros se encuentran los usos H12, H25, Mixtos, equipamiento general, recreación y deporte, comercio y servicios. Es una zona consolidada. En la zona, el C.O.S. varía entre 0.4 a 1.00, siendo en los rangos más altos los usos comerciales y habitacionales. Además, se encontró un predio con uso H35 un C.O.S. de 1.24. Fuente: IMPLAN, Análisis de Coeficientes de Ocupación y Utilización del Suelo 2014. Por tanto, se ubicaron densidades similares al potencial de la propuesta.	☐
1.3	Compatibilidad	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.	☑

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	El proyecto arquitectónico consiste en un en un edificio de 8 niveles para 6 departamentos, con una altura desde nivel de piso de 30.70 metros, sin considerar altura del domo geodésico proyectado (ya que no se define su altura). Se recomienda a la Dirección en caso de considerarlo pertinente, observar lo dispuesto en los artículos 56, 57 y 58 del Reglamento de Construcción y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua. 	☒
2	Topografía	Descripción de la superficie y relieve del predio.	
2.1	Curvas de nivel	SIN OBSERVACIÓN	☐

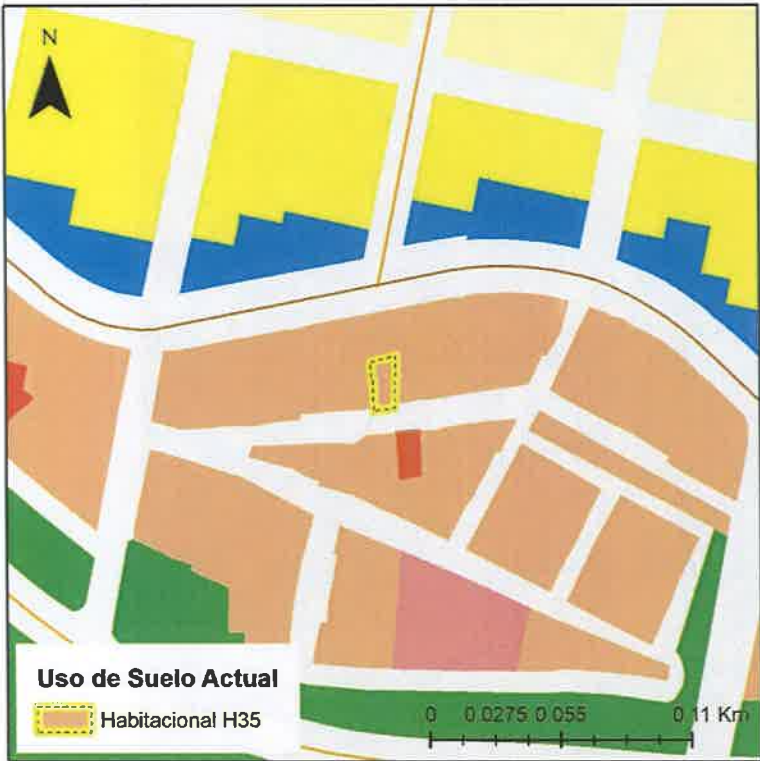
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
2.2	Relieve	SIN OBSERVACIÓN	☐
2.3	Pendientes	SIN OBSERVACIÓN	☐
3	Hidrografía	Descripción de los ríos, arroyos y/o escurrimientos cuyos derechos de vía impacten en el predio.	
3.1	Ríos, Arroyos, otros	SIN OBSERVACIÓN	☐
3.2	Escurreimientos	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	Escurreimientos	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.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 con el No. O140602.	☐
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 con el No. O140602.	☐
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. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Artículo 119 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☐
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 polígono de Ciudad Cercana y dentro del polígono de actuación Palomar-Mirador.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se trata de una zona de comercios y servicios, el parque hundido y escuelas, 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 Blvd. Ortiz Mena, Av. A. Deza y Ulloa, Pedro de Villa Sur y Av. De la Cantera. Todas cuentan con pavimento.	☐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. El promotor presenta la sección vial de la calle 2 de Octubre, de jerarquía local:  C. 2 DE OCTUBRE C. PEDRO E VILLASUR A C. LUIS DE ANGOSTURAS <i>Imagen 92. Sección actual de la C. 2 de Octubre y su imagen.</i> Pág. 72 del estudio.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: Sección 237-237', correspondiente al Blvd. Antonio Ortiz Mena, de jerarquía primaria. 237 - 237'  BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA AV. DE LAS AMERICAS A C. OCEANO PACIFICO Sección 245A-245A', correspondiente a la Av. La Cantera, de jerarquía primaria. 245A - 245A'  AV. LA CANTERA C. REPUBLICA DE URUGUAY A AV. SAN FELIPE DEL REAL Y la sección correspondiente a la Av. Deza y Ulloa, con una sección de 22 metros y jerarquía secundaria. 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 servicios de administración pública (2), servicios urbanos (1), educación (40), cultura (3), casa de cuidado diario (13), guarderías (8), salud (4) y centro religioso (2). 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 2.8 km de distancia, desde la Av. Washington La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana como tiempo de respuesta máximo de 7 minutos, en 2.7 km, con una ruta desde la Av. Prol. Teófilo Borunda. 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	Lista de Contenido
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 1443 unidades económicas. Fuente: INEGI (2022). DENUE. 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 13,176 Distribución por sexo; 6,141 hombres y 6992 mujeres. Rango de densidad, de 0 a 200 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 0 a 50 hab/ha, seguido de los rangos entre 51 a 101 hab/ha. 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 5,360 Rango de densidad de 0 hasta 283viv/ha, siendo predominantes también los rangos del 13 a 25 viv/ha, seguido por rangos entre 5 a 12 viv/ha. 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	Considerando que ya se ubican al menos tres desarrollos de plurifamiliares verticales (uno de ellos en frente del predio) y a la dinámica vial actual en la zona, se recomienda a la Dirección en caso de considerarlo pertinente, solicite el estudio de impacto vial pertinente, conforme al Artículo 97, fracción II, Art. 119 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano	☑
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

Análisis C.O.S.

