

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

RECIBIDO
15 AGO. 2024
DIRECCIÓN CHIHUAHUA

RESPUESTA A SOLICITUD DE DICTAMEN TÉCNICO
PARA LA MODIFICACIÓN AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE
CHIHUAHUA

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"310-018-020 Zubia Rascón" sobre un predio identificado como **Lote 17 de la Manzana 36**, ubicado en **Calle 16 de septiembre No. 122 Colonia Francisco Villa**, con clave catastral **310-018-020** y una superficie total de **199.20 m²**, considerado como un **predio baldío urbano**, dentro de la Zona U en el Área Urbana y que solicita, conforme a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, PDU2040 Séptima Actualización:

Una modificación menor del uso de suelo **H35** al uso de suelo **H60+**.

Un aumento de densidad del uso de suelo **H60+** proponiendo, **aumento del coeficiente de ocupación COS** de **0.65 a 0.90** respectivamente.

Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 27, tercer párrafo, y 115, fracción V, incisos a), b) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 138, fracción IX, inciso a), b) y d) de la Constitución Política del Estado de Chihuahua; 77 y 310 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; 5 y 6, fracción III del Acuerdo de Creación del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua; así como el 26 del Reglamento de Desarrollo Sostenible del Municipio de Chihuahua, se procedió a realizar la revisión técnica correspondiente, **dictaminándose la solicitud** como:

*****PROCEDENTE*****

Lo anterior, en virtud de que conforme al análisis técnico realizado a la solicitud presentada se advirtió que el predio presente cuenta con una serie de **OBSERVACIONES**, que se enuncian a continuación, las cuales podrían **solventadas** en adición a las que se sirva emitir la Dirección a su cargo.

Observaciones

1. Se recomienda a Dirección solicitar mejorar la calidad de los gráficos presentados en el estudio.

2. No se presenta proyecto arquitectónico. Asimismo, se recomienda a la Dirección verificar el asegurar el cumplimiento del número de espacios para estacionamientos de vehículos y vegetación de acuerdo con la normatividad vigente en congruencia con los **Artículos 55 y 64, del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.**

Marco normativo, Estrategia general y propuesta

3. Uso de Suelo Actual

El uso actual H35 en el PDU2040, se define como "Es aquél que permite una densidad de 26 a 35 viviendas por hectárea. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades. El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios. Las actividades económicas y comerciales deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno inmediato."

4. Uso de Suelo Propuesto

Mientras que el uso propuesto H60+, se define como "Contar con zonas urbanas de alta densidad de vivienda en general y con la mayor densidad de vivienda plurifamiliar posible, con una vida comunitaria altamente activa, en donde existe la mayor mezcla de usos de suelo comercial, de servicios y equipamiento; debe garantizarse la presencia de vegetación nativa, preferentemente, y de viviendas unifamiliares y plurifamiliares. Debe garantizarse la cercanía y accesibilidad a equipamientos vecinales, barriales, distritales y de centralidades de forma que sus habitantes puedan optar por desplazamientos activos y el uso de transporte público, preferentemente. Debe garantizarse la presencia de transporte público."

5. No se omite mencionar, para el uso de suelo H60+, corresponde un C.O.S.=0.65, **conforme a la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Usos Especial y No Habitacionales del PDU2040**, mientras que la propuesta promueve el aumento del C.O.S.=0.90. Se observa en el área a 1000 metros del predio, la presencia de construcciones con densidades, con Coeficientes entre **0.32 a 1.00. Por tanto, se ubicaron densidades similares al potencial de la propuesta. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.**

Compatibilidad, normatividad y estrategias complementarias

6. 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. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.**

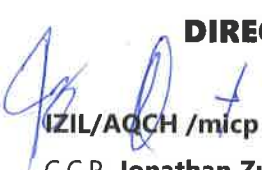
Lo antes expuesto se somete a su consideración para los fines a que haya lugar en el ámbito de su competencia y en este tenor solicitamos informar a este Instituto por medio digital sobre lo conducente en la resolución de las observaciones y condicionantes definidas para esta modificación. Así mismo para efectos de la actualización del SIGMUN, según corresponda.

Nota: En términos de lo dispuesto por el artículo 317 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del estado de Chihuahua, 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:


MDU. ALONDRA MARÍA MARTÍNEZ AYÓN
DIRECTORA DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL
DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA


IZIL/AQCH /micp

C.C.P. Jonathan Zubia Rascón, solicitante y Archivo IMPLAN

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

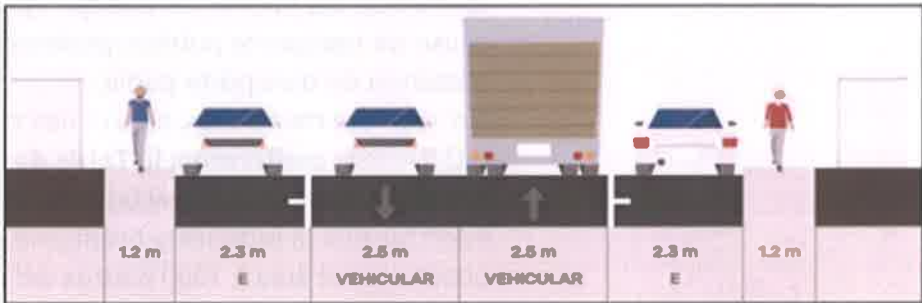
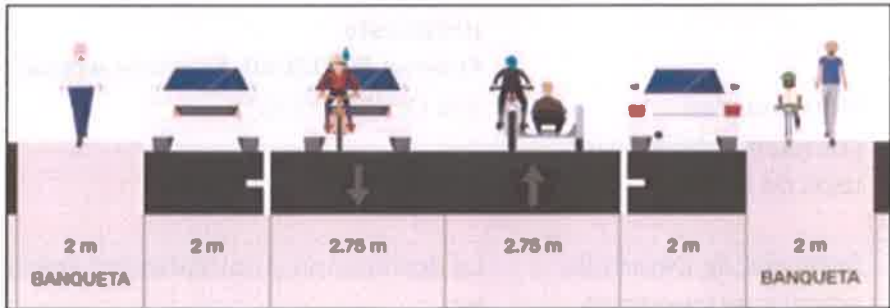
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/555/2024
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo y aumento de densidad
Nombre del estudio	310-018-020 Zubia Rascón
Localización	Lote 17, Manzana 36, Calle 16 de Septiembre No. 122 Col. Francisco Villa
Zona de aplicación	Clasificación: Zona U: Se define como el área urbana o urbanizada
Clave catastral	310-018-020
Superficie	199.20 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H35 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 para la modificación menor o mayor y/o factibilidad para transferir suelo no programado a programado del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Séptima Actualización.

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
1. ANTECEDENTES		
1.1	Verificación de criterios para la definición y/ o delimitación de suelo programado y no programado	SIN OBSERVACIÓN
1.2	Entorno (Área de estudio)	El predio se ubica en la calle Porfirio Díaz Mori a menos de 500 metros de distancia de la Av. De las Industrias, en su entorno a 1000 metros de radio se identifica el uso habitacional H35 como predominante en el polígono de estudio, seguido de los usos de recreación y deporte, equipamiento general y habitacional H45 en su respectivo orden. La dosificación de los usos de suelo en el polígono de estudio es la siguiente:

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones																																																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Usos de Suelo</th><th>Superficie (ha)</th><th>Porcentaje</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>Comercio y Servicios</td><td>3.93</td><td>1.27</td></tr> <tr><td>Equipamiento General</td><td>22.47</td><td>7.23</td></tr> <tr><td>Habitacional H12</td><td>0.53</td><td>0.17</td></tr> <tr><td>Habitacional H35</td><td>197.21</td><td>63.48</td></tr> <tr><td>Habitacional H45</td><td>20.70</td><td>6.66</td></tr> <tr><td>Habitacional H60</td><td>3.36</td><td>1.08</td></tr> <tr><td>Habitacional H60+</td><td>7.34</td><td>2.36</td></tr> <tr><td>Industria Bajo Impacto</td><td>0.14</td><td>0.05</td></tr> <tr><td>Microindustria</td><td>0.14</td><td>0.05</td></tr> <tr><td>Mixto Intenso</td><td>3.43</td><td>1.11</td></tr> <tr><td>Mixto Moderado</td><td>5.11</td><td>1.64</td></tr> <tr><td>Recreación y Deporte</td><td>32.65</td><td>10.51</td></tr> <tr><td>Zona de Amortiguamiento</td><td>13.66</td><td>4.40</td></tr> <tr><td>(en blanco)</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Total general</td><td>310.68</td><td>100.00</td></tr> </tbody> </table> Tabulado de porcentajes de suelo en base a polígono de estudio IMPLAN, área correspondiente a suelo lotificado sin contemplar vialidades. Fuente: PDU2040 Séptima Actualización.	Usos de Suelo	Superficie (ha)	Porcentaje	Comercio y Servicios	3.93	1.27	Equipamiento General	22.47	7.23	Habitacional H12	0.53	0.17	Habitacional H35	197.21	63.48	Habitacional H45	20.70	6.66	Habitacional H60	3.36	1.08	Habitacional H60+	7.34	2.36	Industria Bajo Impacto	0.14	0.05	Microindustria	0.14	0.05	Mixto Intenso	3.43	1.11	Mixto Moderado	5.11	1.64	Recreación y Deporte	32.65	10.51	Zona de Amortiguamiento	13.66	4.40	(en blanco)			Total general	310.68	100.00
Usos de Suelo	Superficie (ha)	Porcentaje																																																
Comercio y Servicios	3.93	1.27																																																
Equipamiento General	22.47	7.23																																																
Habitacional H12	0.53	0.17																																																
Habitacional H35	197.21	63.48																																																
Habitacional H45	20.70	6.66																																																
Habitacional H60	3.36	1.08																																																
Habitacional H60+	7.34	2.36																																																
Industria Bajo Impacto	0.14	0.05																																																
Microindustria	0.14	0.05																																																
Mixto Intenso	3.43	1.11																																																
Mixto Moderado	5.11	1.64																																																
Recreación y Deporte	32.65	10.51																																																
Zona de Amortiguamiento	13.66	4.40																																																
(en blanco)																																																		
Total general	310.68	100.00																																																
2. PROPUESTA (MARCO NORMATIVO, ESTRATEGIA GENERAL)																																																		
2.1	Revisión de la Fundamentación jurídica y congruencia con planes y programas	El promotor cita en el apartado de la Fundamentación Jurídica del estudio la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua los siguientes ordinarios: Artículo 74, Artículo 73 y Artículo 77. Siendo congruente la solicitud con la normativa descrita en el estudio.																																																
2.2	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto arquitectónico.																																																
2.3	Definición del concepto integral de ocupación y aprovechamiento del suelo que se pretende programar.	SIN OBSERVACIÓN																																																
3. NORMATIVIDAD Y CONDICIONANTES DE PLANEACIÓN APLICABLES																																																		
3.1	Definición del uso de suelo actual y propuesto del polígono analizado y	Uso de Suelo Actual El uso actual <u>H35</u> en el PDU2040, se define como "Es aquél que permite una densidad de 26 a 35 viviendas por hectárea. En este uso de suelo la																																																

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
	en su caso condicionantes que este uso especifique.	vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades. El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios. Las actividades económicas y comerciales deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno inmediato." Uso de Suelo Propuesto Mientras que el uso propuesto H60+, se define como "Contar con zonas urbanas de alta densidad de vivienda en general y con la mayor densidad de vivienda plurifamiliar posible, con una vida comunitaria altamente activa, en donde existe la mayor mezcla de usos de suelo comercial, de servicios y equipamiento; debe garantizarse la presencia de vegetación nativa, preferentemente, y de viviendas unifamiliares y plurifamiliares. Debe garantizarse la cercanía y accesibilidad a equipamientos vecinales, barriales, distritales y de centralidades de forma que sus habitantes puedan optar por desplazamientos activos y el uso de transporte público, preferentemente. Debe garantizarse la presencia de transporte público." No se omite mencionar, para el uso de suelo H60+, corresponde un C.O.S.=0.65, conforme a la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Usos Especial y No Habitacionales del PDU2040, mientras que la propuesta promueve el aumento del C.O.S.=0.90. Se observa en el área a 1000 metros del predio, la presencia de construcciones con densidades, con Coeficientes entre 0.32 a 1.00. Por tanto, se ubicaron densidades similares al potencial de la propuesta. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.2	Normatividad complementaria de los usos de suelo;	SIN OBSERVACIÓN
3.3	Potencial de Desarrollo actual y propuesto de acuerdo con las Tablas de Dosificación del PDU Séptima Actualización.	La dosificación y normatividad aplicable para el uso Habitacional H60+ es: • C.O.S.=0.65, • C.U.S.= Según Proyecto, • Superficie permeable= Según Proyecto, • Frente mínimo= Según Proyecto, • Restricción frontal/fondo/lateral= Según Proyecto, Conforme a la Tabla de Dosificación para Usos Habitacionales Plurifamiliares:

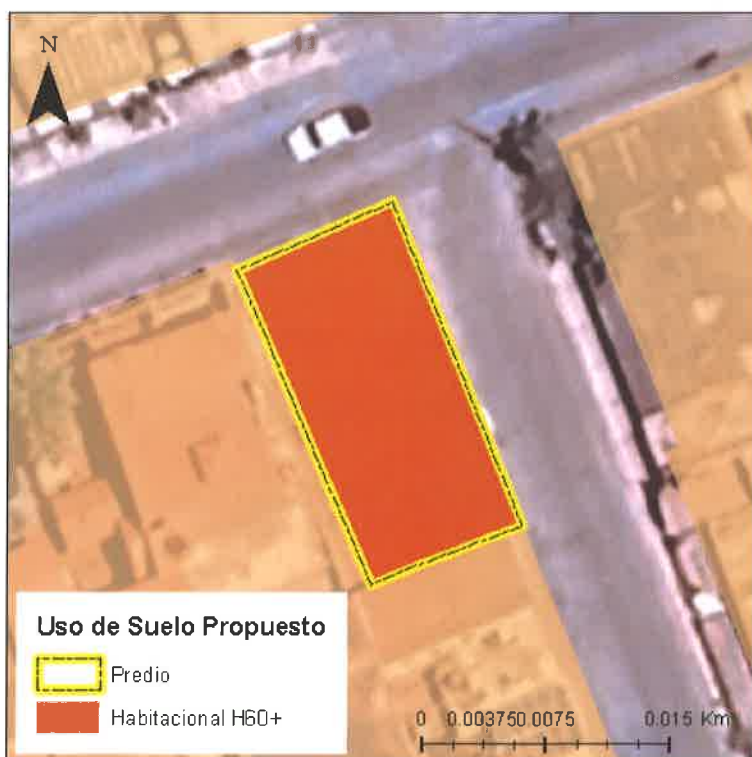
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.4	Compatibilidad de acuerdo con la propuesta de desarrollo y la Tabla de Compatibilidad del PDU Séptima Actualización.	Para el giro y uso propuesto, "Vivienda Plurifamiliar" la compatibilidad con el uso Habitacional H60+ es PERMITIDA; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.5	Estructura urbana	El predio se encuentra al norte de la ciudad, además de estar dentro del área de influencia del Subcentro Urbanos Norte. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.6	Normatividad de la Estructura y secciones viales correspondientes y en su caso descripción de la propuesta de modificación.	El promotor no propone cambios a la estructura vial ni a las secciones. La principal vía de acceso se da por el Perif. De la Juventud, calle 16 de septiembre pavimentadas. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son las siguientes: Vialidad primaria PA-014  Calle América Latina Vialidad secundaria SA-034C 
3.7	Estrategias complementarias	SIN OBSERVACIÓN
4.	ANÁLISIS DEMOGRÁFICO Y ECONÓMICO	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
4.1	Población	Se observa en el polígono de estudio que existe: • Población total: 17,561 habitantes. • Distribución por sexo: 48.8% hombres y 51.2% mujeres. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 y DENUE actualizado a marzo de 2023.
4.2	Vivienda	Se observa en el polígono de estudio que existe: • Viviendas totales: 6,320 viviendas. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 y DENUE actualizado a marzo de 2023.
4.3	Empleo	Se observa en el polígono de estudio que existe: • 530 unidades económicas • 1,184 personas ocupadas Las actividades predominantes son: • Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas • Salones de belleza y peluquerías • Restaurantes con servicio de preparación de antojitos El sector predominante es el de servicios con 48%. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 y DENUE actualizado a marzo de 2023.
4.4	Incidencia delictiva	SIN OBSERVACIÓN
5 ANÁLISIS DEL MEDIO BIOFÍSICO Y RIESGOS		
5.1	Topografía	Se observan pendientes del 5% al 12% Fuente: INEGI. Conjunto de datos vectoriales de información topográfica escala 1:50 000, serie III 2013 - 2018.
5.2	Hidrografía	En el área de estudio se observa la trayectoria de los siguientes arroyos: • Magallanes • Mimbres el Sur Fuente: IMPLAN, Restitución planimétrica 2007
5.3	Riesgos Geológicos	SIN OBSERVACIONES
5.4	Riesgo Hidrometeorológico	En el área de estudio se observa la trayectoria de los siguientes arroyos: • Magallanes

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		Mimbre el Sur Fuente: IMPLAN, Restitución planimétrica 2007
5.5	Riesgos Antropogénicos	En el área de estudio se observan los siguientes riesgos antropogénicos: - La trayectoria de un gasoducto - Una zona industrial - Una gasolinera - Una gasera Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006 Publicado en el folleto anexo al P.O. N° 99 del 12 de Diciembre 2009.
5.6	Concentradores de Actividad Económica	Dentro del radio de influencia de 1,000 metros del predio se observan los siguientes concentradores de actividad económica: (8) de asistencia social (22) de educación (17) de centros religiosos (15) de recreación y deporte Fuente: Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas. Noviembre 2023.
6 ANÁLISIS MEDIO CONSTRUIDO (ASPECTOS URBANOS)		
6.1	Equipamiento Urbano y Espacio Público	Dentro del radio de influencia de 1,500 metros del predio se observan los siguientes concentradores de actividad económica: (02) de salud (03) de cultura (15) de recreación y deporte Fuente: Inventario de Equipamiento Urbano 2020, IMPLAN
6.2	Infraestructuras; agua potable, drenaje y electricidad.	Hidráulica: En el área de influencia de 1,000 metros se tiene cobertura de agua potable del 80% - 100%. No presenta contrato del servicio. Red Sanitaria: En el área de influencia de 1,000 metros se tiene cobertura de red sanitaria del 80% - 100%. Red Eléctrica: En el área de influencia de 1,000 metros se tiene cobertura de red eléctrica. Del 80% - 100%
6.3	Servicios Públicos	SIN OBSERVACIÓN
6.4	Atención a contingencias.	SIN OBSERVACIÓN
7 ESTUDIOS/ DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS		
7.1	Estudio Hidrológico	SIN OBSERVACIÓN

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
7.2	Estudio de Impacto Vial	SIN OBSERVACIÓN
7.3	Estudio Urbano Ambiental	SIN OBSERVACIÓN

Zonificación Secundaria (Usos de suelo actual y propuesto)



USO DE SUELO

Usos del Suelo (Z - S 2024)

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

Uso Especial

- Zona de Amortiguamiento
- Zona Especial de Desarrollo Controlado 1
- Zona Especial de Desarrollo Controlado 2

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

Estructura Vial (EV - 2024)

Jerarquía Vial

- Arterial
- Arterial Propuesta
- Primaria
- Primaria Propuesta
- Regional
- Regional Propuesta
- Secundaria
- Secundaria Propuesta

Análisis de Densidad


SIMBOLOGÍA
COS_2020
Rango de COS

	(0 - 0.1)
	(0.1 - 0.25)
	(0.25 - 0.50)
	(0.50 - 0.60)
	(0.60 - 0.75)
	(0.75 - 1.00)

ANÁLISIS DE DENSIDAD