

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

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

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Predio Campanario" sobre un predio con clave catastral **323-071-054**, con una superficie total de **501.361 m²**, ubicado en **Calle Misión de San Francisco de Conchos N ° 2231, Lote 54, Manzana 31, Fraccionamiento El Campanario Etapa III-C**, 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**.

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.

Antecedentes

1. En el formulario de solicitud se menciona que el predio cuenta con *"licencia de uso de suelo oficio número AUA 05623/20222 con fecha del 05 de mayo de 2022"* y que el predio se encuentra en proceso de construcción. Además, se menciona en el estudio (pág.7) un oficio de fusión No. DJ 7660, por el cual el predio se identifica con las claves catastrales 323-071-054 y 323-071-055.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

2. 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 45 a 60 viv/ha", **conforme al PDU2040.**
3. La propuesta considera lo dispuesto en la normatividad para habitacional plurifamiliar del uso H60: C.O.S.= 0.65, C.U.S= Según proyecto, Superficie de área permeable= Según proyecto y Unidad Privativa= 45.00m2, **conforme a la Tabla de Dosificación de uso de suelo y Normatividad habitacional plurifamiliar.**
4. Se señala que este predio está localizado en las primeras manzanas contenidas en el polígono de Ciudad Cercana, por lo que podría ser sujeto a los incentivos correspondientes de la política pública **conforme al Capítulo Décimo Cuarto del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.**

Compatibilidad

5. Para el giro y uso propuesto, "Vivienda plurifamiliar" **la compatibilidad con el uso H60 es PERMITIDA, conforme a la Tabla de Compatibilidad del PDU2040.**

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, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

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 /jeug**

C.C.P. Archivo

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

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

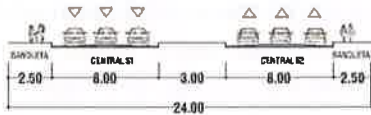
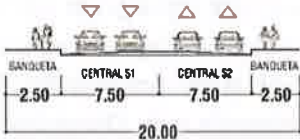
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/709/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo y aumento de densidad
Nombre del estudio	Predio Campanario
Localización	Calle Misión de San Francisco de Conchos N°2231, Lote 54, Manzana 31, Fraccionamiento El Campanario Etapa III-C
Clave catastral	323-071-054
Superficie	501.361 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H25
Usos de suelo propuesto	Habitacional H60
Giro por establecer	Conjunto habitacional vivienda plurifamiliar
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso En el formulario de solicitud se menciona que el predio cuenta con "licencia de uso de suelo oficio número AUA 05623/20222 con fecha del 05 de mayo de 2022" y que el predio se encuentra en proceso de construcción. Además, se menciona en el estudio (pág.7) un oficio de fusión No. DJ 7660, por el cual el predio se identifica con las claves catastrales 323-071-054 y 323-071-055.

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 45 a 60 viv/ha", conforme al PDU2040. La propuesta considera lo dispuesto en la normatividad para habitacional plurifamiliar del uso H60: C.O.S.= 0.65, C.U.S.= Según proyecto, Superficie de área permeable= Según proyecto y Unidad Privativa= 45.00m2, 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 a la vialidad Sacramento, en su entorno inmediato de 1000m de radio se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando H12, H25 y Comercio y Servicios. Se identificó un predio con uso H60 a 521 metros aproximadamente del predio de estudio.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "Vivienda plurifamiliar" la compatibilidad con el uso H60 es PERMITIDA, conforme a la Tabla de Compatibilidad del PDU2040.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	En el estudio se menciona la propuesta de un conjunto habitacional de 2 pisos con 4 departamentos (pág. 55).	☐
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	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.3	Erosión	El predio se encuentra dentro de un polígono con riesgo de erosión. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	☐
4.4	Riesgo Alto	El predio se encuentra dentro de un polígono con riesgo alto. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	☐
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	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 la factibilidad según Junta Municipal de Agua y Saneamiento mediante oficio No. D.T. 389-11/2019 (pág.58).	☐
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 la factibilidad según Junta Municipal de Agua y Saneamiento mediante oficio No. D.T. 389-11/2019 (pág.58). 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, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☐
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 la factibilidad según Comisión Federal de Electricidad oficio No. ZDCH-Planeación 1099/2019 (pág.58).	☐
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.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican al menos el Periférico De la Juventud, centros comerciales, de servicios y escolares.	☐
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 periférico De la Juventud, Av. Mirador, Av. Enrique Elías Müller	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		y calle Misión de San Francisco de Conchos, todas estas cuentan con pavimento.	
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: Sección 361A – 361A' y 361B-361B', correspondientes a la Av. Mirador, de jerarquía vial primaria: 361A - 361A'  AV. MIRADOR AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA" A C. ENRIQUE ELIAS MULLER GOSH 361B - 361B'  AV. MIRADOR C. ENRIQUE MULLER ELIAS A C. RIO DE JANEIRO Sección 234A – 234A', correspondiente a la Av. De la Juventud, de jerarquía vial de primer orden: 234A - 234A'  AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA" AV. DE LA CANTERA A AV. INSTITUTO POLITÉCNICO NACIONAL Y la calle Enrique Elías Müller, de jerarquía secundaria, sin sección determinada. 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 (6), administración pública (2), servicios urbanos (2), centros religiosos (2).	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		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 8 minutos, a 3.3 km de distancia, desde la Av. Washington. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana como tiempo de respuesta máximo de 10 minutos, en 4.9 km, con una ruta desde la Avenida prolongación Teófilo Borunda. 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 248 unidades económicas, con un total de 5,937 personas ocupadas. Las actividades predominantes son Salones y clínicas de belleza y peluquerías, Banca múltiple y Restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida. El sector predominante es el de servicios 64%, seguido por comercio 31% e industria 6%. El índice de desarrollo económico es de 0.46, 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 8,189 Distribución por sexo; 49.1% hombres y 50.9% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 200 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 0 a 50 hab/ha, seguido de los rangos de 51 a 100 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 2,937 Rango de densidad de 0 hasta 283 viv/ha, siendo predominantes también los rangos del 0 a 4 viv/ha, seguido por el rango 4 a 10 viv/ha. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a mayo de 2022.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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