

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 DE CENTRO DE POBLACIÓN



CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Fernando de Borja" sobre un predio con clave catastral **103-012-021**, en una superficie total de **700.00 m²**, ubicado en **calle Fernando de Borja N°218 en la Colonia San Felipe II**, 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 H12** 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, 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. El predio de estudio proviene de la fusión de dos predios conforme al dictamen de fusión formulado por la Dirección a su cargo, donde se establece un uso de suelo H12 y debiendo respetar un C.O.S. de 0.7 y C.U.S. de 1.5 (resolución del 1 de marzo 2022), así como las restricciones de alineamiento: 1.5m colindancia lateral, 4.5m para jardín, asegurar drenaje pluvial, estacionamiento requerido y aislamiento acústico (resolución del 23 marzo 2022).

Al respecto No omito mencionar que, según el PDU2040, el C.O.S. para el uso de suelo solicitado H60+ para esta modificación es de 0.65, por tanto, existe una contravención con la resolución del dictamen de fusión mencionado, lo cual queda a consideración de la Dirección.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

2. Modificación del uso de Habitacional H12 a H60+. El uso actual Habitacional, por su definición en PDU2040, se señala para "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H12 permite de 5 a 12 viv/ha", mientras que el uso propuesto, permite 60 a más viv/ha, siendo el área mínima de unidad privativa de 45 m², un C.O.S. de 0.65 y un C.U.S. según proyecto **Conforme a la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Habitacional Plurifamiliar PDU2040.**

Compatibilidad

3. Para el giro y uso propuesto, "Plurifamiliar" **la compatibilidad con el uso H60+ es PERMITIDA. Conforme a la Tabla de Compatibilidad 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

JEUG /JAPS

C.C.P. Archivo

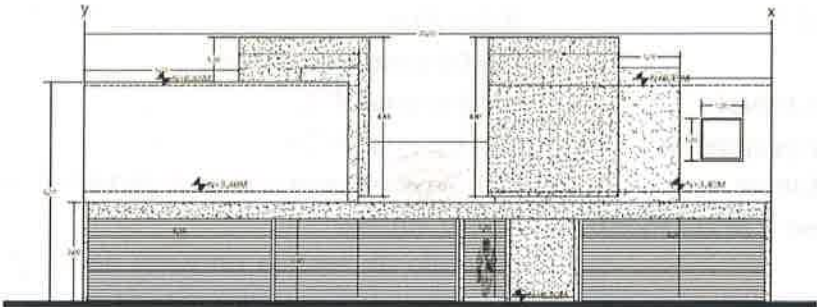
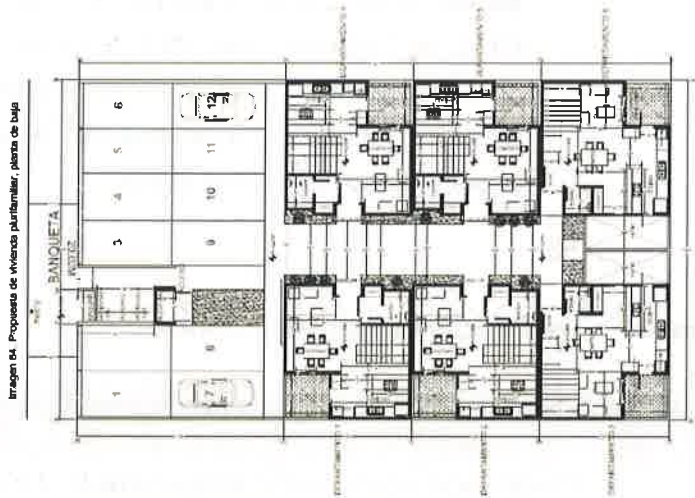
"2022, Año del Centenario de la Llegada de la Comunidad Menonita a Chihuahua"

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO
Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/232/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Fernando de Borja 218
Localización	Calle Fernando de Borja No. 218, colonia San Felipe II.
Clave catastral	103012021
Superficie	700.00 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H12
Usos de suelo propuesto	Habitacional H60+
Giro por establecer	Edificio departamental (6 departamentos)
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso El predio de estudio proviene de la fusión de dos predios conforme al dictamen de fusión formulado por la Dirección a su cargo, donde se establece un uso de suelo H12 y debiendo respetar un C.O.S. de 0.7 y C.U.S. de 1.5 (resolución del 1 de marzo 2022), así como las restricciones de alineamiento: 1.5 m colindancia lateral, 4.5 m para jardín, asegurar drenaje pluvial, estacionamiento requerido y aislamiento acústico (resolución del 23 marzo 2022).

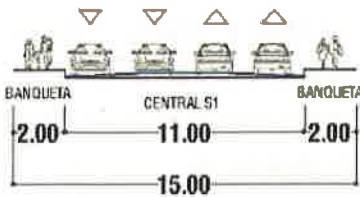
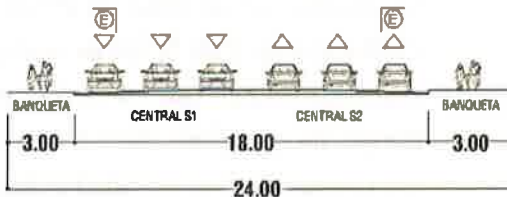
Análisis desglosado

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 H12 a H60+. El uso actual Habitacional, por su definición en PDU2040, se señala para "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H12 permite de 5 a 12 viv/ha", mientras que el uso propuesto, permite 60 a más viv/ha, siendo el área mínima de unidad privativa de 45 m², un C.O.S. de 0.65 y un C.U.S. según proyecto. Conforme la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Habitacional Plurifamiliar PDU2040.	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al norte la ciudad, cercano a la ciudad Deportiva, en su entorno inmediato de 500m de radio se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando H12 y H25, también el uso mixto bajo, en menor dosificación comercio y servicios. Es una zona consolidada y con mixtura de usos.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "Plurifamiliar" la compatibilidad con el uso H60+ es PERMITIDA. Conforme a la Tabla de Compatibilidad PDU2040.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	Presenta la propuesta arquitectónica en fachada y plantas: Imagen 83. Propuesta de vivienda plurifamiliar, fachada principal.  <i>Fuente. Información del promotor. Abril 2022.</i>  <i>Imagen 84. Propuesta de vivienda plurifamiliar, planta de baja.</i>  <i>Imagen 85. Propuesta de vivienda plurifamiliar, planta de alta.</i> <i>Fuente. Información del promotor. Abril 2022.</i>	☐
2	Topografía	Descripción de la superficie y relieve del predio.	
2.1	Curvas de nivel	SIN OBSERVACIÓN	☐
2.2	Relieve	SIN OBSERVACIÓN	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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	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	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.4	Disposición de Residuos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.5	Tratamientos de Aguas Residuales	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.6	Caseras	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%. No presenta contrato del servicio. Se plantea la utilización de la infraestructura vigente.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		El suministro del servicio tendrá que cumplir con la demanda del proyecto que se plantea en el estudio.	
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 80-100%. No presenta contrato del servicio. Se plantea la utilización de la infraestructura vigente.	☐
7.3	Eléctrica	El suministro del servicio tendrá que cumplir con la demanda del proyecto que se plantea en el estudio. En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 80-100%. No presenta contrato del servicio. Se plantea la utilización de la infraestructura vigente.	☐
7.4	Gas Natural	El predio no tiene cobertura de gas natural. En el radio de influencia a 500 metros se cuenta con el servicio aproximadamente a 100 metros del predio.	☐
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 actuación y del área de influencia del subcentro centro.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubica el Blvd. Ortiz Mena, Av. Mirador y Av. La Cantera, que son corredores comerciales.	☐
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 primarias Calle Fernando de Borja y Av. Juan Antonio Trasviña y Retes.	☐
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: La sección 337-337' corresponde a la calle Fernando de Borja, de jerarquía primaria:	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		337A - 337A'  C. FERNANDO DE BORJA AV. ANTONIO DEZA Y ULLOA A AV. FRANCISCO HERMAN GLANDORFF La sección 342A-342A' corresponde a la Av. Juan Antonio Trasviña y Retes, de jerarquía primaria: 342A - 342A'  AV. JUAN ANTONIO TRASVIÑA Y RETES BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA A AV. SAN FELIPE DEL REAL Fuente: Anexo Secciones Viales Sexta Actualización 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, de asistencia social, casas de cuidado diario, centro religioso y varios espacios de recreación y deporte. 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 6 minutos, a 2.9 km de distancia. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana como tiempo de respuesta tiene un máximo de 9 minutos, en 3.9 km. Fuente: Google Maps, mayo 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.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
11.1	Unidades económicas	Se ubica a un radio de influencia de 1000 metros 1,277 unidades económicas, con un total de 11,170 personas ocupadas. Las actividades predominantes son estética, consultorio dental privado y restaurantes a la carta y de comida corrida. El sector predominante es el de servicios 69%, seguido de comercio 25% e Industria 6%. El índice de desarrollo económico es de 0.41, considerado un rango bajo. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a noviembre de 2021.	┐
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 9,136 personas Distribución por sexo; 46.8% hombres y 53.2% 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 100 hab/ha. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a noviembre de 2021.	┐
12.2	Densidad de Vivienda	Se observa en un radio de influencia a 2500 metros; Viviendas totales 3,860 Rango de densidad, de 0 hasta 282 viv/ha, siendo predominantes también los rangos del 12 a 25 viv/ha, seguido por rangos entre 4 a 12 viv/ha. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a noviembre de 2021.	┐
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