

26 ENE. 2024

Chihuahua, Chih., 25 de enero de 2024

Oficio 064/2023

Asunto: Solicitud de Dictamen Técnico

DASDDU 033/2024

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:

"Calle Bahía de Acapulco" sobre un predio identificado como **Lote 03, Manzana 04**, ubicado en **calle Bahía de Acapulco del Fraccionamiento Residencial Bahías**, con clave catastral **430-031-013** y una superficie total de **250.01 m²**, 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 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 0.80** respectivamente.

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 **consideradas** 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 en el PDU2040 como "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, Habitacional H60+ permite más de 60 viviendas por hectárea.
2. Para el uso de suelo actual H60+ corresponde un C.O.S.=0.65, **conforme a la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Habitacional Plurifamiliar del PDU2040**, mientras que la propuesta promueve el aumento del C.O.S.=0.80.

3. En la zona, el C.O.S. varía entre 0.37 a 1.00, siendo en los rangos más altos en los predios con usos habitacionales y mixtos. Además, se encontró dentro del área de influencia a 1000 metros, un predio con superficie similar al del estudio con uso H45 un C.O.S. de 0.83. Fuente: IMPLAN, Análisis de Coeficientes de Ocupación y Utilización del Suelo 2014. **Por tanto, se ubicaron densidades similares al potencial de la propuesta.**

Proyecto

1. El estudio no presenta proyecto arquitectónico, en el estudio se menciona que se desea realizar vivienda plurifamiliar con 4 unidades habitacionales por lo que esta modificación estará condicionada, a cumplir y presentar ante la autoridad la información correspondiente que justifique el número de espacios para estacionamientos de vehículos, de acuerdo con la normatividad vigente, y en su caso la estrategia de mitigación de impacto vial en la zona. Así mismo, se integre información que solvante el cumplimiento de la normatividad aplicable en materia de sobras **con el Artículo 64, 98 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.**

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.**

Lo antes expuesto se somete a su consideración para los fines a que haya lugar en el ámbito de su competencia. 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: 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. Archivo

"Año de Felipe Carrillo puerto, Benemérito del proletariado, Revolucionario y defensor del Mayab"

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

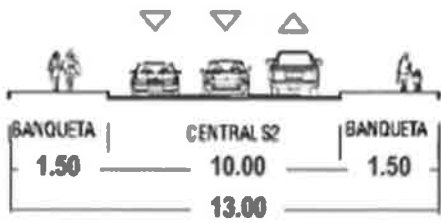
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/033/2024
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo y aumento de densidad
Nombre del estudio	Calle Bahía de Acapulco
Localización	Calle Bahía de Acapulco Fraccionamiento Residencial Bahías
Clave catastral	430-031-013
Superficie	250.01 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	Habitacional Plurifamiliar
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Antecedentes

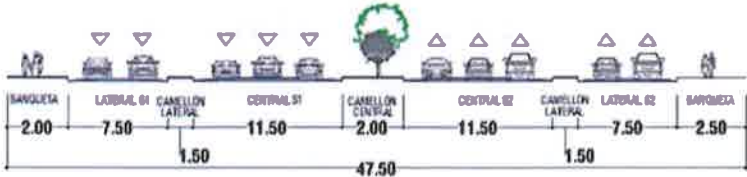
Análisis desglosado

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 en el PDU2040 como "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, Habitacional H60+ permite más de 60 viviendas por hectárea. Para el uso de suelo actual H60+ corresponde un C.O.S.=0.65, conforme a la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Habitacional Plurifamiliar del PDU2040, mientras que la propuesta promueve el aumento del C.O.S.=0.80. En la zona, el C.O.S. varía entre 0.37 a 1.00, siendo en los rangos más altos en los predios con usos habitacionales y mixtos. Además, se encontró dentro del área de influencia a 1000 metros, un predio con superficie similar al del estudio con uso H45 un C.O.S. de 0.83. Fuente: IMPLAN, Análisis de Coeficientes de Ocupación y Utilización del Suelo 2014. Por tanto, se ubicaron densidades similares al potencial de la propuesta.	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al norponiente de la ciudad, cercano a la vialidad de la Juventud, en su entorno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H45 y H35, equipamiento en	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		general y uso industrial, en menor dosificación, comercio y servicios, recreación y deporte.	
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.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	El estudio no presenta proyecto arquitectónico, en el estudio se menciona que se desea realizar vivienda plurifamiliar con 4 unidades habitacionales por lo que esta modificación estará condicionada, a cumplir y presentar ante la autoridad la información correspondiente que justifique el número de espacios para estacionamientos de vehículos, de acuerdo con la normatividad vigente, y en su caso la estrategia de mitigación de impacto vial en la zona, en congruencia con el Artículo 64, del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.	☐
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	Se observa la trayectoria del arroyo El Mimbres Sur y El Saucito en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
3.2	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4 Riesgos Geológicos			
4.1	Deslizamientos	Se observa que el predio se encuentra dentro de una zona de riesgo por deslizamiento. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
4.2	Fallas	Se observa la trayectoria de la Falla La Palma en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
4.3	Erosión	Se observa que el predio se encuentra dentro de una zona de riesgo por erosión. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
4.4	Riesgo Alto	SIN OBSERVACIÓN	☐
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.2	Escurrimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	Se observa la trayectoria del arroyo El Mimbres Sur y El Saucito en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	Se observa en su entorno inmediato de 1000 metros, el Complejo Industrial Chihuahua. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
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	Se observa en su entorno inmediato de 1000 metros, la existencia de dos gasolineras. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
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.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		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.	
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. No presenta contrato del servicio.	☐
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.	☐
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	SIN OBSERVACIÓN	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican al menos 10 escuelas, 4 centro de culto, 19 espacios recreativos y una zona industrial, 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 la vialidad de Primer Orden Periférico de la Juventud, integrándose con la calle secundaria Universidad de la Sorbona y Universidad de Barcelona para interceptarse con la calle Bahía de Acapulco y acceder al predio.	☐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. Las secciones de las calles locales mencionadas aproximadamente son: C. Bahía de Acapulco. 	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: Sección 230A – 230A', correspondiente a la vialidad Av. De la Juventud, de jerarquía Primer Orden:  AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA" C. ARROYO EL MIMBRE A C. UNIVERSIDAD DE LA SOBORNA 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 (10 escuelas), de asistencia social (1) centro comunitario (3), casa de cuidado diario (5) guarderías (4), centro religioso (4) y varios espacios de recreación y deporte (19). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	☐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 3 de Bomberos y Comandancia Norte, toma un tiempo máximo de respuesta de 6 minutos, a 4.4 km de distancia, desde la Av. Homero, Periferico de la Juventud, Universidad de la Soborna, Universidad de Barcelona y Bahía de Acapulco. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona Norte como tiempo de respuesta máximo de 9 minutos, en 4.8 km, con una ruta desde la Avenida Juan Escutia, Ignacio Ramírez, Calle Egipto, Periferico de la Juventud, Universidad de la Soborna, Universidad de Barcelona y Bahía de Acapulco. Fuente: Google Maps, enero de 2024. 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 377 unidades económicas, con un total de 11,302 personas ocupadas. Las actividades predominantes son tienda de abarrotes, estética,	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		reparación mecánica en general. El sector predominante es el de servicios 56%, seguido por comercio 32% e industria 12%. El índice de desarrollo económico es de 0.41, 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 13,292 Distribución por sexo; 47.4% hombres y 52.6% mujeres. 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 4,529. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a mayo de 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 actúa 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
- Micro industria

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 de Densidad

