

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:

"Departamentos Wisconsin" sobre un predio identificado como **Lote 13, Manzana 13**, ubicado en **la calle Wisconsin No. 3605, del Fraccionamiento Quintas del Sol**, con clave catastral **317-013-013**, y una superficie de terreno de **337.50 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 H25** al uso de suelo **Habitacional H60+**. Un aumento de densidad del uso de suelo **Habitacional H60+** proponiendo, **aumento del coeficiente de ocupación y utilización** de **0.65 a 0.90**.

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.

Antecedente

1. Se recomienda a la Dirección verificar si el fraccionamiento cuenta con convenio protectivo para contemplarlo en su dictamen.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

1. El uso de suelo propuesto **Habitacional H60+** se define en el PDU2040 como: "Zona de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable acorde con la densidad de viviendas por hectárea que representa el uso"
2. Un aumento del **Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)** al uso de **Habitacional H60+**:

- **Normatividad** de Habitacional H60+: **COS = 0.65**
- **Propuesta de** Habitacional H60+: **COS = 0.90**

Dentro de la zona de estudio o radio de influencia de mil metros, el **C.O.S es de 0.90 a 1.00**, siendo en los rangos más altos los predios con usos **H25 y H35**. Por tanto, se ubican densidades similares al potencial de la propuesta y se ubica en una calle local.

3. Se recomienda al promotor y a la Dirección que se integre en el estudio las alturas y en su caso verificar la normatividad correspondiente.

Compatibilidad

4. Para el giro y uso propuesto, "**Vivienda Plurifamiliar**" la compatibilidad con el uso **H60+** es **PERMITIDA**; conforme a la **Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040**.

Infraestructura

5. El promotor menciona en la página 103 de dicho estudio que: "Cuenta con factibilidad de servicio expedida por la junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua mediante oficio **SE400/SS410/01/T033/02-2024**". Sin embargo, el documento que se presentó se trata de un **Dictamen Técnico para Factibilidad de Servicios**. Además, en el mismo documento se menciona que el predio cuenta con una prestación de los servicios para un uso de suelo H-25 habitacional unifamiliar. **Por lo que se le solicita al promotor regularizar el tipo de prestación de servicio acorde al giro que promueve en el estudio.**

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 /IFAB

C.C.P. Carmen Victoria Del Valle García

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/263/2024
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo y aumento de densidad
Nombre del estudio	Departamentos Wisconsin
Localización	Lote 13, Manzana 13, Calle Wisconsin No. 3605, Fraccionamiento Quintas del Sol
Clave catastral	317-013-013
Superficie	337.50 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H25
Usos de suelo propuesto	Habitacional H60+
Giro por establecer	Vivienda Plurifamiliar
Tipo de ingreso y antecedentes	Se recomienda a la Dirección verificar si el fraccionamiento cuenta con convenio protectivo para contemplarlo en su dictamen.

Análisis desglosado

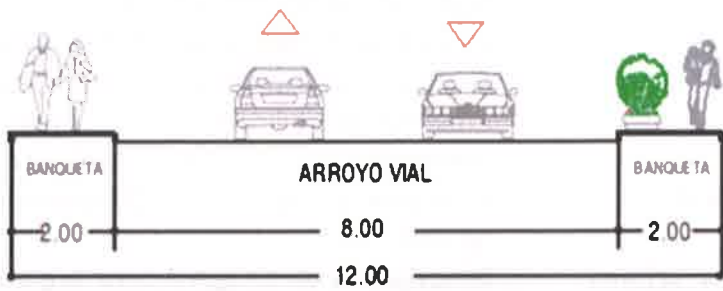
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	El uso de suelo propuesto Habitacional H60+ se define en el PDU2040 como: <u>"Zona de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable acorde con la densidad de viviendas por hectárea que representa el uso"</u> Un aumento del Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS) al uso de Habitacional H60+: • Normatividad de Habitacional H60+: COS = 0.65 • Propuesta de Habitacional H60+: COS = 0.90 Dentro de la zona de estudio o radio de influencia de mil metros, el C.O.S es de 0.90 a 1.00, siendo en los rangos más altos los predios con usos H25 y H35. Por tanto, se ubican densidades similares al potencial de la propuesta y se ubica en una calle local. Se recomienda al promotor y a la Dirección que se integre en el estudio las alturas y en su caso verificar la normatividad correspondiente.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al Centro de la ciudad, cercano a la vialidad Av. Instituto Politécnico Nacional y Blvd. Antonio Ortiz Mena , en su entorno a 1,000 metros de radio, se ubican usos principalmente: Comercio y Servicios, Corredor de Impacto Alto, Equipamiento General, H12, H25, H35, H60, H60+, Mixto Bajo, Mixto Intenso, Mixto Moderado, Recreación y Deporte y Vivienda de Densidad Baja . Se identifican usos de suelo Habitacional H60+ aledaños a la zona.	┌
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 de Usos de Suelo del PDU2040.	┌
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico		┌

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
			
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% Fuentes: Atlas de Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	┐
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 Plaza de Toros al norte y el Río Chuvíscar y el Arroyo El Barro al sur. Fuentes: Atlas de Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	┐
3.2	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN.	┐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN.	┐
4.2	Fallas	SIN OBSERVACIÓN.	┐
4.3	Erosión	Se observa la presencia del polígono de Erosión dentro del rango de influencia de 1,000 metros del predio. Fuentes: Atlas de Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	┐
4.4	Riesgo Alto	SIN OBSERVACIÓN.	┐

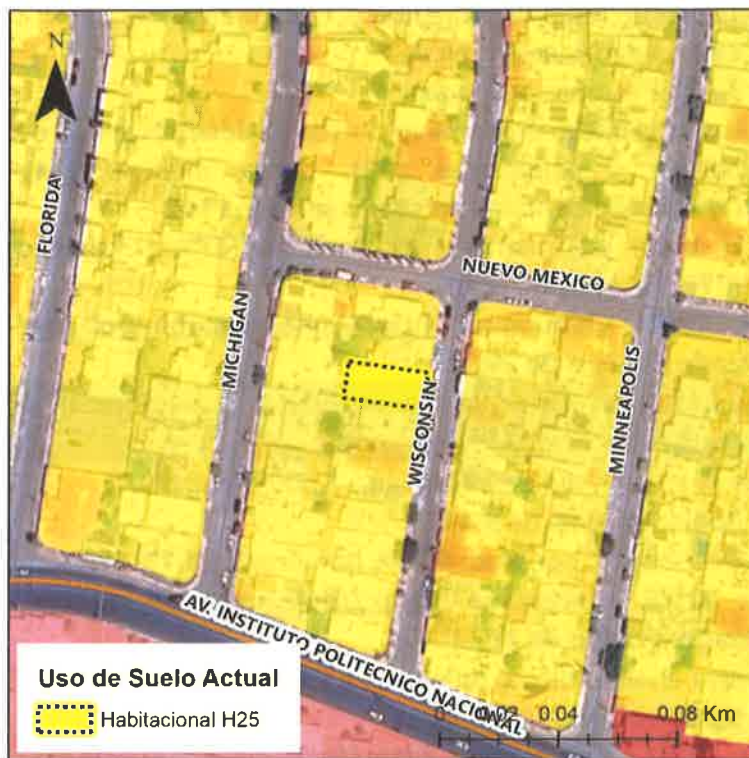
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	Se observa la presencia de un punto de Estructura Hidráulica dentro del rango de influencia de 1,000 metros del predio. Fuentes: Atlas de Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	☐
5.2	Escurremientos	Se observa la trayectoria de un escurrimiento al norte del predio, dentro del rango de influencia de 1,000 metros del predio. Fuentes: Atlas de Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	☐
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	Se observa la trayectoria del Gasoducto dentro del radio de influencia de 1,000 metros del predio. Fuentes: Atlas de Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	☐
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 la presencia de 3 gasolineras dentro del rango de influencia de 500 y 1,000 metros del predio. Fuentes: Atlas de Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	☐
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
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1,000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 80-100%. Presenta factibilidad de Servicio expedida por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua mediante oficio No. SE400/SS410/01/T033T02-2024	┐
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1,000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 80-100%. Presenta factibilidad expedida por la Comisión Federal de Electricidad con No. ZDCG-DPYC-527 2024	┐
7.4	Gas Natural	En el área de influencia a 1,000 metros se 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	No omito mencionar, que el predio se ubica dentro del polígono de Ciudad Cercana y puede ser sujeto de la aplicación de los incentivos publicados en la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2024 del Municipio de Chihuahua (Periódico Oficial No. 104 del 30 de diciembre de 2023) y en el Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana (Gaceta Municipal del 06 de marzo de 2023), siempre que se lleven a cabo los procesos correspondientes y la autoridad lo apruebe.	┐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1,000 metros se ubican al menos: • 04 Preescolares • 06 Primarias • 02 Secundarias • 01 Educación media • 02 Profesional técnico • 02 Educación profesional • 107 Espacios recreativos 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 mediante las vialidades: • Av. Instituto Politécnico Nacional • Blvd. Antonio Ortiz Mena • C. California	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
9.2	Secciones Viales	Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes:  CALLE WISCONSIN Fuente: Elaboración propia del promotor.	┐
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 1,000 metros, se encontró: • Equipamiento de educación (17 escuelas) • Atención de enfermedades (01) • Centro comunitario (02) • Centro de rehabilitación (01) • Grupos vulnerables (03) • Casa hogar para menores (01) • Recreación y deporte (107) Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	┐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencia de la Comandancia de policía toma un tiempo máximo de respuesta de 14 minutos a 13.0 kilómetros desde Perif. De la Juventud. La ruta del servicio de emergencia de la Estación de Bomberos toma un tiempo máximo de respuesta de 17 minutos a 16.3 kilómetros desde Perif. De la Juventud La ruta del servicio de emergencia de la Cruz Roja Mexicana toma un tiempo máximo de respuesta de 14 minutos a 13.3 kilómetros desde Perif. De la Juventud. Fuente: Google Maps, abril de 2023	┐
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 observa en un radio de influencia a 1,000 metros: • 269 unidades económicas. • 3,378 Personas ocupadas. • Las actividades predominantes son: Salones y clínicas de belleza y peluquerías (19), banca múltiple (14), Consultorio dentales del sector privado (14) • El sector predominante es: Servicios (67%), Comercio (27%) e Industria (6%) 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 1,000 metros: • Población total de 9,432. • Distribución por sexo; 46.9% hombres y 53.1% 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 1,000 metros: • 5,593 viviendas totales. 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 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

- 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

Vía Ferrea

Regional

Regional Propuesta

De Primer Orden

De Primer Orden Propuesta

Primaria

Primaria Propuesta

Secundaria

Secundaria Propuesta



Análisis de Coeficiente de Ocupación de Suelo.