

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

24 ABR. 2024

RECIBIDO
RESPUESTA A SOLICITUD DE DICTAMEN TÉCNICO

PARA LA MODIFICACIÓN AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Campestre 4112" sobre un predio identificado como **Lote 20, de la Manzana 6**, ubicado en la calle Camino al Campestre No. 4112, del Fraccionamiento Virreyes I Etapa, con clave catastral 323-004-020 y una superficie total de **520.069 m²**, considerado como un **predio construido con actividad** 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 **Comercio y Servicios**.

Un aumento de densidad del uso de suelo **Comercio y Servicios** proponiendo, **aumento del coeficiente de ocupación y utilización** de **a 0.75 y 3.00** 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 **solventadas** en adición a las que se sirva emitir la Dirección a su cargo.

Antecedentes

1. En el predio ya se desarrolla el giro propuesto para una aseguradora.
2. Se recomienda integrar al estudio el plano catastral.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

3. El uso actual Habitacional, se define en el PDU2040 como "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, Comercio y servicios son "Zonas que presentarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente **colindante con vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos**, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles."

4. El uso de Comercio y Servicios en su tipo 1, responde a una normativa en C.O.S.= 0.5, un C.U.S.=2.00, Frente mínimo= 12 metros **conforme a la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad de Usos Especiales y No habitables del PDU2040 Sexta Actualización**; Mientras que el promotor propone un C.O.S.= 0.75 y C.U.S.= 3.00, correspondientes al uso de **Comercio y Servicios Tipo 2**.
5. En torno a 1000 metros se encuentran tres predios con una superficie similar a la del estudio, dos de ellos con giro habitacional y el tercero con uso de Comercio y Servicios, a 900m, aproximadamente, del predio en estudio. En general, el COS promedio de la zona de influencia es de 0.61 y el CUS de 0.86.

Compatibilidad

6. Para el giro y uso propuesto, "Oficinas de más de 300m²" **la compatibilidad con el uso Comercio y Servicios es CONDICIONADA** a un estudio de impacto urbano y ambiental y resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma, (nota 6), **conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040**.

Estudios

7. Presentar un análisis vial que determine las precisiones de flujo en acceso y salida del inmueble y soluciones en el estacionamiento. **Se recomienda a la autoridad considerar el artículo 64 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.**
8. Se recomienda a la Dirección verificar y considerar las posibles anuencias de colonos en el contexto inmediato, derivado de la afluencia vehicular al establecimiento y el tema de estacionamiento.
9. Condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, en relación con el uso de suelo propuesto Comercio y Servicios con el giro propuesto, **conforme al PDU2040 Sexta Actualización**.

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/jeug

C.C.P. Lujan y Socios S.A. de C.V., solicitante y Archivo IMPLAN

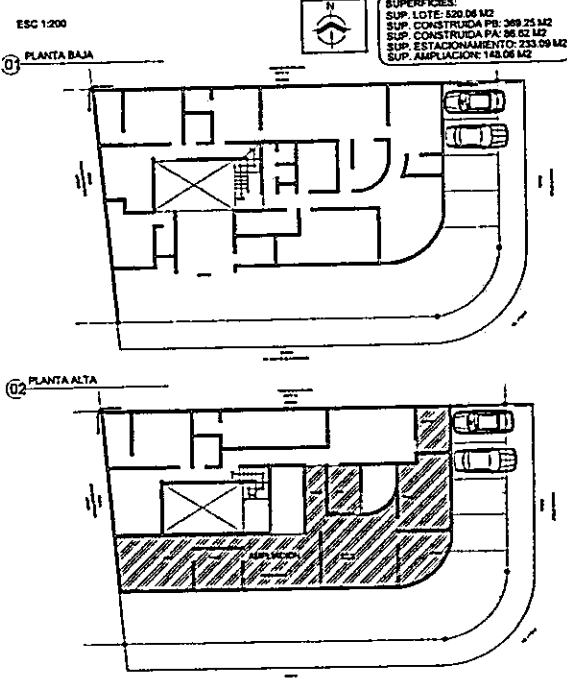
ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

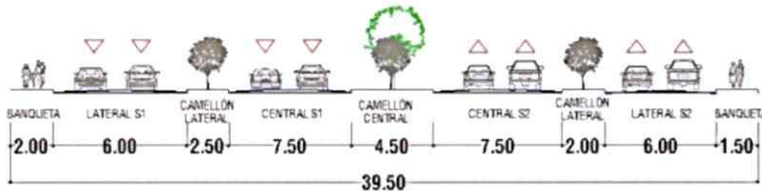
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/286/2024
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo y aumento de densidad
Nombre del estudio	Campestre 4112
Localización	Calle Camino al Campestre No. 4112, del Fraccionamiento Virreyes I Etapa.
Clave catastral	323-004-020
Superficie	520.069 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H25
Usos de suelo propuesto	Comercio y Servicios
Giro por establecer	Oficinas
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Situación de hecho: En el predio ya se desarrolla el giro propuesto para una aseguradora. Se recomienda integrar al estudio el plano catastral.

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 H25 permite de 13 a 25 viv/ha"; mientras que el uso propuesto, Comercio y servicios son "Zonas que presentarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindante con vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles." El uso de Comercio y Servicios en su tipo 1, responde a una normativa en C.O.S.= 0.5, un C.U.S.=2.00, Frente mínimo= 12 metros conforme a la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad de Usos Especiales y No habitables del PDU2040 Sexta Actualización; Mientras que el promotor propone un C.O.S.= 0.75 y C.U.S= 3.00, correspondientes al uso de Comercio y Servicios Tipo 2. En torno a 1000 metros se encuentran tres predios con una superficie similar a la del estudio, dos de ellos con giro	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		habitacional y el tercero con uso de Comercio y Servicios, a 900m, aproximadamente, del predio en estudio. En general, el COS promedio de la zona de influencia es de 0.61 y el CUS de 0.86.	
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al poniente de la ciudad, cercano al Blvd. Ortiz Mena, en su entorno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H12 y H25, comercio y servicios, recreación y deporte y mixtos.	┐
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "Oficinas de más de 300m ² " la compatibilidad con el uso Comercio y Servicios es CONDICIONADA a un estudio de impacto urbano y ambiental y resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma., (nota 6), conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.	☑
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	Presenta plano catastral con la construcción actual. 	┐
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.	

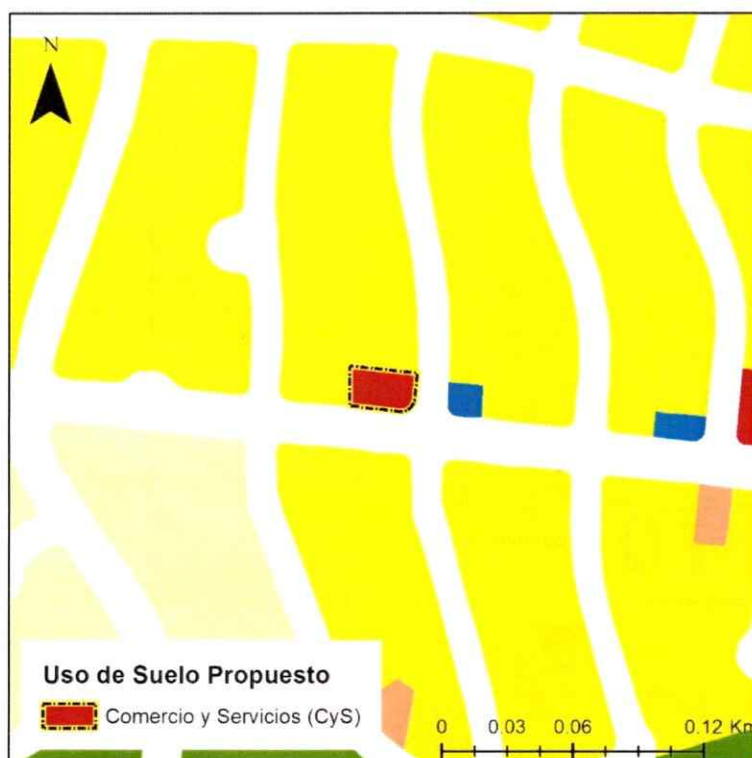
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
3.1	Ríos, Arroyos, otros	SIN OBSERVACIÓN	┐
3.2	Escurrimientos	SIN OBSERVACIÓN	┐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	┐
4.2	Fallas	SIN OBSERVACIÓN	┐
4.3	Erosión	SIN OBSERVACIÓN	┐
4.4	Riesgo Alto	SIN OBSERVACIÓN	┐
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN	┐
5.2	Escurrimientos	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	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 número de contrato 0157111, con clase de usuario de Oficinas.	┐
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 número de contrato 0157111, con clase de usuario de Oficinas.	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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. El promotor presenta una copia de recibo por el servicio (ilegible).	┐
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 buffer de influencia del subcentro poniente.	┐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican el Blvd. Ortiz Mena que es considerados un corredor comercial concentrador 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 las vialidades primaria Blvd. A. Ortiz Mena y la calle local Camino al Campestre, ambas cuentan con pavimento, hasta interceptar con la Calle local Alabama.	┐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. La Calle Camino al Campestre, cuenta con una sección de 18 metros, con pavimento tipo asfalto. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: Sección 237A -237A', correspondiente al Blvd. Ortiz Mena, de jerarquía primaria: 237A - 237A'  BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA AV. DE LAS AMERICAS A C. OCEANO PACIFICO Fuente: Anexo de Secciones Viales 2021 PDU2040.	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 (16), de asistencia social (7), salud (1), guarderías (1), centro religioso (2) y varios espacios de recreación y deporte (70). 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 9 minutos, a 3.9 km de distancia, desde la Av. Antonio de Montes y Blvd. Ortiz Mena y Calle Camino al Campestre. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana como tiempo de respuesta máximo de 4 minutos, en 1.8 km, con una ruta desde la Avenida Guadalupe, Presa El Granero y Blvd. Ortiz Mena Fuente: Google Maps, abril 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 626 unidades económicas, con un total de 2,979 personas ocupadas. Las actividades predominantes son Salones y clínicas de belleza y peluquerías (49), Consultorios dentales del sector privado (37) y Banca múltiple (33). El sector predominante es el de servicios 70%, seguido por comercio 24% 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 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 10,062 Distribución por sexo; 46.7% hombres y 53.3% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 200 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 0 a 50 hab/ha. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a mayo de 2022.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
12.2	Densidad de Vivienda	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Viviendas totales 3,960. Rango de densidad de 0 hasta 283 viv/ha, siendo predominantes también los rangos del 4 a 12 viv/ha y 13 a 25 viv/ha. 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	Presentar un análisis vial que determine las precisiones de flujo en acceso y salida del inmueble y soluciones en el estacionamiento. Se recomienda a la autoridad considerar el artículo 64 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.	☑
13.3	Estudio Urbano Ambiental	Condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, en relación con el uso de suelo propuesto Comercio y Servicios con el giro propuesto, conforme al PDU2040 Sexta Actualización.	☑

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

Análisis de densidades

