

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:

"Hacienda del Valle 6518" sobre un predio identificado como **Lote 26, Manzana 2**, ubicado en **calle Hacienda del Valle N°6518, del Fraccionamiento Haciendas del Valle**, clave catastral **251-020-026**, con una superficie total de **378.00m²**, 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 COS** de **0.65 a 0.85** 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*****

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 H25 permite de 13 a 25 viv/ha", mientras que el uso propuesto, **Habitacional** son "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H60+ permite más de 60 viv/ha.
2. Para el uso propuesto Habitacional H60+, la normatividad actual para Habitacional Plurifamiliar es de C.O.S.= 0.65, **conforme a la Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad habitacional plurifamiliar del PDU2040**, mientras que la propuesta es de

INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Edificio Eloy S. Vallina Lagüera, Calle Victoria No. 14, Sexto piso, Col. Centro, C.P. 31000, Chihuahua, Chih., México
Commutador 072 Ext. 5712 Teléfono 614 200 48 20 www.implanchihuahua.org

C.O.S.= 0.85 (pág. 60 del estudio). En la zona el C.O.S. varía entre 0.02 a 0.99, estando en los rangos más altos los predios con usos habitacionales. Fuente: IMPLAN, Análisis de Coeficientes de Ocupación y Utilización del Suelo 2014. **Por tanto, se ubican densidades similares al potencial de la propuesta.**

Compatibilidad

3. Para el giro y uso propuesto, "departamentos" **la compatibilidad con el uso Habitacional H60+ es PERMITIDO; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

Proyecto Urbano / Arquitectónico

4. Se presenta plano arquitectónico. Los propietarios aspiran como propuesta de 4 departamentos en el predio con una superficie de 378.00 m² y 14.00 m de frente, colindante a la calle Hacienda del Valle.

Infraestructura

5. El predio se encuentra en una zona servida, sin embargo, se recomienda para el giro propuesto de Habitacional Plurifamiliar "departamentos", **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.**

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



IZIL/AQCH/hva
C.C.P. Archivo

"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"

"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

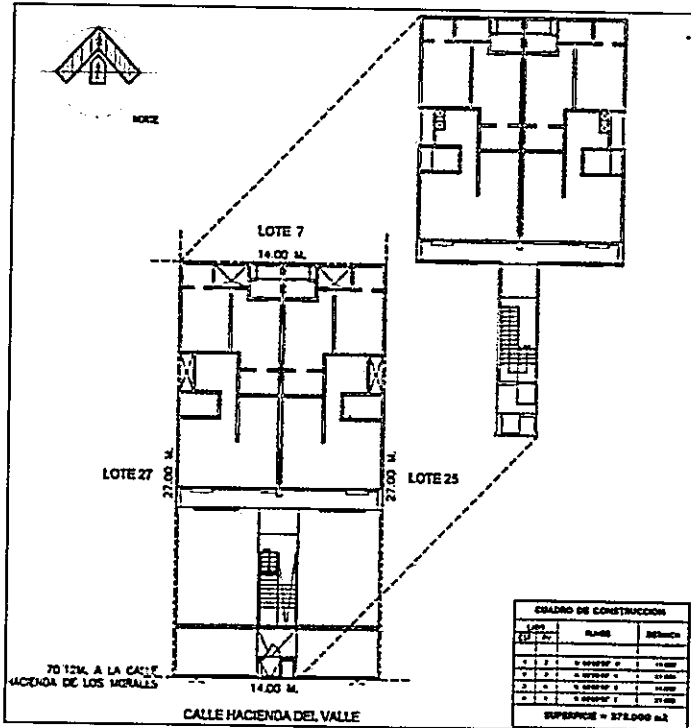
Edificio Eloy S. Vallina Lagüera, Calle Victoria No. 14, Sexto piso, Col. Centro, C.P. 31000, Chihuahua, Chih., México
Conmutador 072 Ext. 5712 Teléfono 614 200 48 20 www.implanchihuahua.org

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO
Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/680/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Hacienda del Valle 6518
Localización	Lote 26, Manzana 2, calle Hacienda del Valle No. 6518, Fraccionamiento Hacienda del Valle.
Clave catastral	251-020-026
Superficie	378.00 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H25
Usos de suelo propuesto	Habitacional H60+
Giro por establecer	4 departamentos
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso

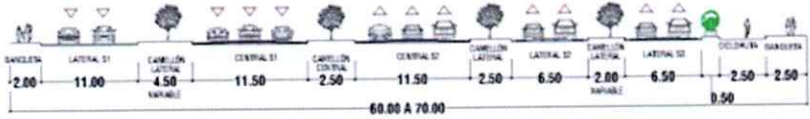
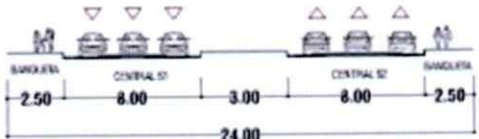
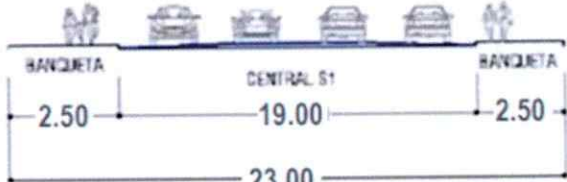
Análisis desglosado

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, Habitacional son "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H60+ permite más de 60 viv/ha. Para el uso propuesto Habitacional H60+, la normatividad actual para Habitacional Plurifamiliar es de C.O.S.= 0.65, conforme a la Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad habitacional plurifamiliar del PDU2040 , mientras que la propuesta es de C.O.S.= 0.85 (pág. 60 del estudio). En la zona el C.O.S. varía entre 0.02 a 0.99, siendo en los rangos más altos son los predios con usos habitacionales. Fuente: IMPLAN, Análisis de Coeficientes de Ocupación y Utilización del Suelo 2014. Por tanto, se ubican densidades similares al potencial de la propuesta.	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al oeste de la ciudad, cercano a la Av. de la Juventud en su entorno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H25 y H12, comercio y servicios, equipamiento en general y en menor dosificación, mixto moderado, habitacional H60, recreación y deporte.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "departamentos" la compatibilidad con el uso Habitacional H60+ es PERMITIDO; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	Se presenta plano arquitectónico. Los propietarios aspiran como propuesta de 4 departamentos en el predio con una superficie de 378.00 m2, y 14.00 m de frente, colindante a la calle Hacienda del Valle.  Plano proporcionado por el estudio (pág. 63).	☒
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 2 al 5%	☐
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 a 50 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
3.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4 Riesgos Geológicos			
4.1	Deslizamientos	Se observa una zona de deslizamiento en el área de 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
4.2	Fallas	Se observa la trayectoria de la falla Los Nietos en el área de 500 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
4.3	Erosión	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.4	Riesgo Alto	Se observa una zona de riesgo alto en el área de 500 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
5 Riesgo Hidrometeorológico			
		Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	Se observa la trayectoria del arroyo Plaza de Toros a 50 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
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	Se observan dos gasolineras en el entorno inmediato de 500 metros del predio.	☐

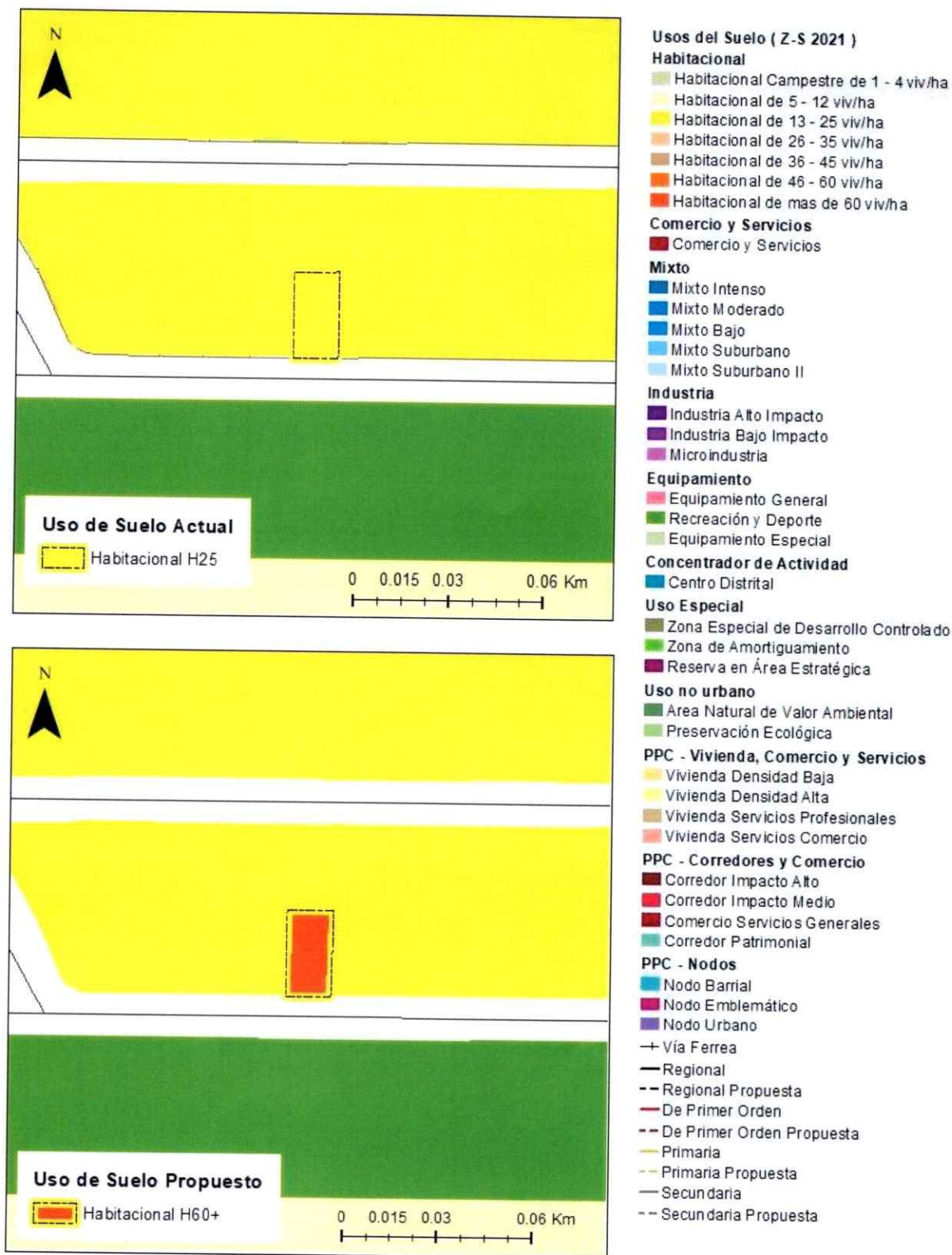
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	
6.8	Manejo de Materiales Peligrosos	SIN OBSERVACIÓN	☐
7	Infraestructura	Descripción de la infraestructura existente.	
7.1	Hidráulica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 80-100%. No presenta contrato del servicio. El predio se encuentra en una zona servida, sin embargo, se recomienda para el giro propuesto de Habitacional Plurifamiliar "departamentos", 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%. 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%. No presenta contrato del servicio.	☐
7.4	Gas Natural	El predio tiene cobertura de gas natural. No presenta contrato del servicio.	☐
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 y es podría estar sujeto de la aplicación de los incentivos publicados en la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2023 del Municipio de Chihuahua (Gaceta Municipal del 31 de diciembre de 2022) y en el Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana (Gaceta Municipal del 06 de marzo de 2023).	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000 metros se ubican al menos 1 primaria, 1 secundaria, 1 educación media, 1 centro de culto, 1 servicio de salud y 16 espacios recreativos y abiertos, 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 Av. de la Juventud o bien por la Av. Washington	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		integrándose con la C. Enrique Elías Muller, C. Hacienda de los Morales para interceptarse con la C. Haciendas del Valle y acceder al predio.	
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: 234 - 234'  AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA" AV. DE LA CANTERA A AV. INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL 361A - 361A'  AV. MIRADOR AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA" A C. ENRIQUE ELIAS MULLER GOSH  Perif. De la Juventud a C. Enrique Elías Muller. Fuente: visita de campo, y vista Street view google maps. Agosto 2023. 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 servicios urbanos (3), de asociaciones (1), transporte (1), educación (5), salud (2), y varios espacios de recreación y deporte (126). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 2.6 km de distancia, desde la Av. George Washington, Av. Colegio, C. Hacienda de los Nogales para acceder por la Av. Hacienda del Valle. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana como tiempo de respuesta máximo de 9 minutos, en 4.7 km, con una ruta desde la Av. Teófilo Borunda Ortiz, Av. de la Juventud para acceder por la Av. Hacienda del Valle. La ruta de servicios de emergencias de la Comandancia de Proximidad DSPM, toma un tiempo máximo de respuesta de 7 min a 2.8 km de distancia, desde la Av. de las Américas, Av. George Washington, Av. Colegio, C. Hacienda de los Nogales para acceder por la Av. Hacienda del Valle. Fuente: Google Maps, septiembre de 2023 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 489 unidades económicas, con un total de 7,010 personas ocupadas. Las actividades predominantes son consultorios de medicina especializada del sector privado, banca múltiple y restaurantes con servicio de preparación de alimentos. El sector predominante es el de servicios 78%, seguido por comercio 19% e industria 3%. El índice de desarrollo económico es de 0.51, considerado un rango medio. 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 5,884 Distribución por sexo; 48.8% hombres y 51.2% 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 2,091. 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



Análisis de Densidad

