

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

Chihuahua, Chih., 23 de enero de 2023
Oficio 048/2023

Asunto: Solicitud de Dictamen Técnico
DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍA
DASDU 017/2023
Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

RECIBIDO
23 ENE 2023
CHIHUAHUA

RESPUESTA A SOLICITUD DE DICTAMEN TÉCNICO
PARA LA MODIFICACIÓN AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE
POBLACIÓN

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Departamentos Camino al Campestre" sobre un predio con clave catastral **323-003-020**, en una superficie total de **355.64 m²**, ubicado en **Calle Virginia N°20 de la Manzana 7, Fraccionamiento Virreyes (Las Águilas)**, considerado como un **predio urbano en construcción** y que solicita, conforme a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta Actualización PDU2040:

Un aumento de densidad del uso de suelo **Habitacional H60+** proponiendo, **aumento del coeficiente de ocupación COS** de **0.65 a 1.00**.

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.

Antecedentes

1. Se menciona en el estudio que el predio es contemplado para cuatro niveles para vivienda departamental y que *"ya cuenta con una Licencia de Construcción (Folio 2022-1496), la cual no se contemplaron todos los departamentos, debido a que no se cumplió con el COS"* (pág. 10 del

estudio). Asimismo, se anexan la Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Suelo procedente (pág. 28 y 29 del estudio, respectivamente).

2. También que *"El predio se encuentra en proceso de la construcción de 8 departamentos, donde se pretenden construir 2 departamentos más; al concluir con este presente estudio"* (pág. 27 del estudio), por lo cual se refiere a un predio en construcción.
3. La solicitud oficio DASDDU 017/2023, menciona que el predio tiene un uso de suelo H60+ de conformidad con el oficio DASSDDU 002/2022, donde se aprueba este uso de suelo.
4. **El promotor no presenta Formato de Solicitud para Modificación de Planes y Programas en el Formulario Digital.** <https://forms.office.com/r/6caJzKedgK>

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

5. 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.=1.00.

En la zona, el C.O.S. varía entre 0.63 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 H35 un C.O.S. de 1.00. Fuente: IMPLAN, Análisis de Coeficientes de Ocupación y Utilización del Suelo 2014. **Por tanto, se ubicaron densidades similares al potencial de la propuesta.**

Compatibilidad

6. Para el giro y uso propuesto, "Habitacional plurifamiliar" la compatibilidad con el uso Habitacional H60+ es **PERMITIDA, conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

Infraestructura

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

Estudios

8. Debido a la dinámica vial actual en la zona, se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y al promotor, presentar, en su momento, esta modificación vial a la instancia competente (Departamento de Ingeniería Vial, de la Dirección de Movilidad, Subsecretaría de Movilidad, de la Secretaría de Seguridad Pública del Estado) para su revisión puntual y visto bueno formal.

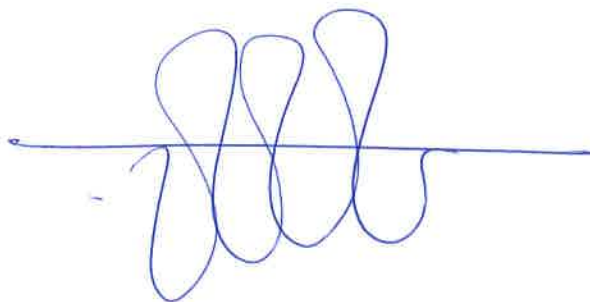
Conforme al Artículo 121 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

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/jaug

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 del Banco Comercial Mexicano, 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

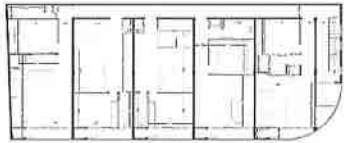
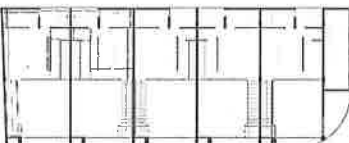
ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/017/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo y aumento de densidad
Nombre del estudio	Departamentos Camino al Campestre
Localización	Calle Virginia N° 20 de la Manzana 7, Fraccionamiento Virreyes (Las Águilas).
Clave catastral	323-003-020
Superficie	355.64 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H60+
Usos de suelo propuesto	Habitacional H60+
Giro por establecer	Habitacional plurifamiliar
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Se menciona en el estudio que el predio es contemplado para cuatro niveles para vivienda departamental y que <i>"ya cuenta con una Licencia de Construcción (Folio 2022-1496), la cual no se contemplaron todos los departamentos, debido a que no se cumplió con el COS"</i> (pág. 10 del estudio). Asimismo, se anexan la Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Suelo procedente (pág. 28 y 29 del estudio, respectivamente). También que <i>"El predio permanece a esta fecha con comienzos de la construcción de 8 departamentos por lo pronto, donde se pretenden construir 2 departamentos más; al concluir con este presente estudio"</i> (pág. 27 del estudio), por lo cual se refiere a un predio en construcción. La solicitud oficio DASDDU 017/2023, menciona que el predio tiene un uso de suelo H60+ de conformidad con el oficio DASSDDU 002/2022. El promotor no presenta Formato de Solicitud para Modificación de Planes y Programas.

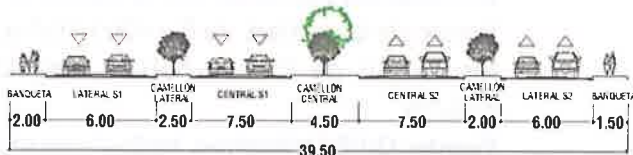
Análisis desglosado

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	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.=1.00. En la zona, el C.O.S. varía entre 0.63 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	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		uso H35 un C.O.S. de 1.00. 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 poniente de la ciudad, cercano al Blvd. Ortiz Mena, en su entorno inmediato de 1000m de radio se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando H12 y H25, también el uso de Comercio y Servicios.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "Habitacional 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 promotor proyecta 10 departamentos para vivienda con una población estimada de 20 habitantes en total y 20 cajones de estacionamiento, con altura total de 13.65m a nivel de piso, con dos tipologías de vivienda de 61.76m² y 94.22m², distribuidos en tres plantas más una planta de estacionamiento. Se recomienda a la Dirección en caso de considerarlo pertinente, observar lo dispuesto en los artículos 56, 57 y 58 del Reglamento de Construcción y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.     <i>Plantas de distribución, pág. 39 y 40 del estudio.</i>	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		 Render de vivienda proyectada, pág. 42 del estudio.	
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	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.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 promotor no presenta número de contrato del servicio. El predio se encuentra en una zona servida, sin embargo, para el giro propuesto de Habitacional Plurifamiliar, 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 promotor no presenta número de contrato del servicio. El predio se encuentra en una zona servida, sin embargo, para el giro propuesto de Habitacional Plurifamiliar, 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.	☐
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 80-100%. El promotor no presenta número de contrato del servicio. El predio se encuentra en una zona servida, sin embargo, para el giro propuesto de Habitacional Plurifamiliar, 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.	☐
7.4	Gas Natural	El predio tiene cobertura de gas natural.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 área de influencia del Subcentro poniente y Centro Urbano. Cercano al polígono de actuación de El Palomar.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican el Blvd. Ortiz Mena considerado como corredor comercial.	☐
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 Blvd. Ortiz Mena, Calle Camino al Campestre y Calle Virginia, pavimentadas con asfalto.	☐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. Las secciones viales para el acceso al predio es la siguiente: Sección 237-237', 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.	☐
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 (17), de asistencia social (7), guardería (1), centro religioso (2), salud (1) y varios espacios de recreación y deporte (72). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	☐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. de Bomberos Norte, toma un tiempo máximo de respuesta de 6 minutos, a 3.6 km de distancia, desde la Av. George Washington, Av. De la Cantera y Blvd. Ortiz Mena. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana como tiempo de respuesta máximo de 4 minutos, en 1.7 km, con una ruta desde la Av. Prol. Teófilo Borunda	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Fuente: Google Maps, enero 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 646 unidades económicas, con un total de 3,154 personas ocupadas. Las actividades predominantes son tienda de abarrotes, Salones y clínicas de belleza y peluquerías, Consultorios dentales del sector privado y Banca múltiple. 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 10,732 Distribución por sexo; 46.7% hombres y 53.3% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 400 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 0 a 50 hab/ha, seguido del rango 51 a 100 hab/ha. 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 13,478. Rango de densidad de 0 hasta 283 viv/ha, siendo predominantes el rango del 4 a 12 viv/ha, seguido por los rangos 25 y 35 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	Debido a que ya se ubican otros desarrollos plurifamiliares y a la dinámica vial actual en la zona, se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y al promotor, presentar, en su momento, esta modificación vial a la instancia competente (Departamento de Ingeniería Vial, de la Dirección de Movilidad, Subsecretaría	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		de Movilidad, de la Secretaría de Seguridad Pública del Estado) para su revisión puntual y visto bueno formal. Conforme al Artículo 121 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	
13.3	Estudio Urbano Ambiental	SIN OBSERVACIÓN	☐

Análisis COS

