



Chihuahua, Chih., 18 de abril de 2023

Oficio 186/2023

Asunto: Solicitud de Dictamen Técnico

DASDDU 213/2023

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍA



Chihuahua
capital de trabajo
y productividad

RECIBIDO
18 ABR. 2023
FPM
DIRECCIÓN CHIHUAHUA

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:

"Cafetales de Cintalapa" sobre un predio con clave catastral **347-035-015**, en una superficie total de **118.07 m²**, ubicado en **Calle Cafetales de Cintalapa No. 600**, **Fraccionamiento Residencial Cafetales, Lote 15, Manzana 35**, 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 H45** 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 0.95**.

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. **Modificación del Uso Habitacional de H45 a H60+.**

El uso actual Habitacional, se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H45 permite de 36 a 45 viv/ha", mientras que el uso propuesto H60+, permite más de 60 viv/ha. además, un aumento de potencial urbano de H60+ del COS 0.65 a 0.95. Se analiza en la zona el Coeficiente de Ocupación de Suelo, ubicando coeficientes similares al propuesto, por lo tanto, se considera viable la propuesta. Ver mapa anexo.

Compatibilidad

2. 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.**

Proyecto Urbano/Arquitectónico

3. Se presenta anteproyecto. El predio actualmente cuenta con una construcción destinada a una casa habitación, el proyecto consiste en añadir un departamento de un nivel en planta alta con acceso independiente. Se pretende realizar la ocupación del predio de la siguiente manera.

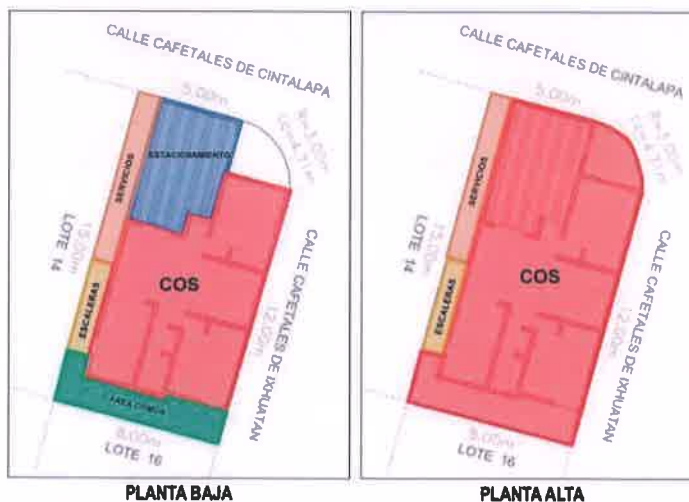


Imagen 58. Anteproyecto conceptual y áreas de distribución de vivienda plurifamiliar.

Fuente: Datos proporcionados por el promotor. Abril 2023.

4. El promotor manifiesta en relación a los cajones de estacionamiento lo siguiente: "Con respecto a la normatividad de cajones de estacionamiento establecido en el Reglamento de Constricciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, en la propuesta se tiene contemplado un cajón de estacionamiento, sin embargo por estar cercano a la política de ciudad cercana se incentiva a generar el mínimo de cajones de estacionamiento, a su vez la ubicación estratégica del predio en cuanto a temas de transporte público, permite que sea una zona de fácil movilización ya que

existen muchas rutas de transporte público cercanas al predio, por lo que no se cree necesario otro cajón de estacionamiento. Por último, y en caso de requerirse un cajón extra, el polígono de aplicación se ubica en esquina, permitiendo un estacionamiento lateral sobre la Calle Cafetales de Ixhuatán, el cual, se cree no genera ningún conflicto vehicular, ya que por ser vialidades terciarias las calles colindantes al predio, dicha jerarquía permite estacionamiento en su sección" (p. 53), por lo que se recomienda a la Dirección, considerar lo descrito en el **Art. 64 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua y el Art. 9 del Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana.**

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


CRHV/IZIL/AQCH/agcg

C.C.P. Archivo

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

"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

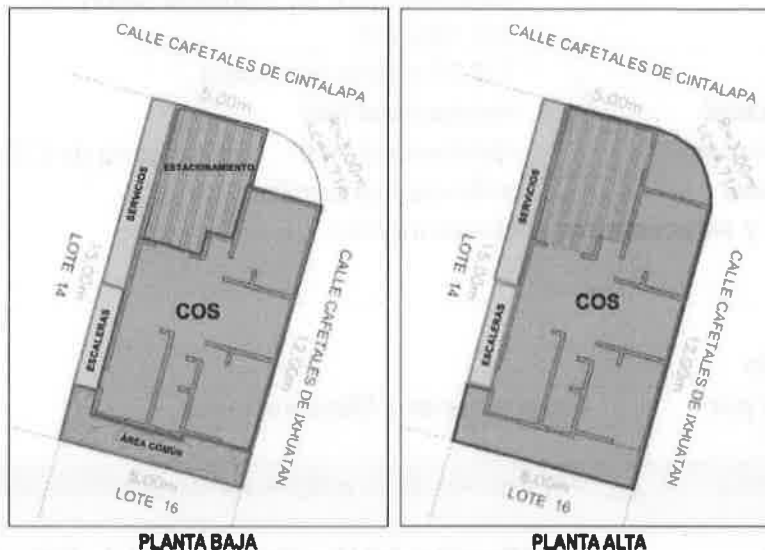
ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/213/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo y aumento de densidad
Nombre del estudio	Predio "Cafetales de Cintalapa"
Localización	Calle Cafetales de Cintalapa No. 600, Fraccionamiento Residencial Cafetales. Lote 15, Manzana XXXV.
Clave catastral	347-035-015
Superficie	118.07 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H45
Usos de suelo propuesto	Habitacional H60+, con aumento de COS de 0.65 a 0.95.
Giro por establecer	Vivienda Plurifamiliar
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	Modificación del Uso Habitacional de H45 a H60+. El uso actual Habitacional, se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H45 permite de 36 a 45 viv/ha", mientras que el uso propuesto H60+, permite más de 60 viv/ha. Y aumento de potencial urbano de H60+ del COS 0.65 a 0.95. Se analiza en la zona el Coeficiente de Ocupación de Suelo, ubicando coeficientes similares al propuesto, por lo tanto, se considera viable la propuesta. Ver mapa anexo.	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al norte de la ciudad, cercano al Circuito Universitario, en su entorno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H45, H35 y H60, así como usos de comercio y servicios, seguido por espacios de recreación y deporte y equipamiento en general y en menor dosificación uso industrial y mixtos. No se identifican usos de suelo H60+ aledaños a la zona.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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	Se presenta anteproyecto. El predio actualmente cuenta con una construcción destinada a una casa habitación, el proyecto consiste en añadir un departamento de un nivel en planta alta con acceso independiente. Se pretende realizar la ocupación del predio de la siguiente manera.  Imagen 58. Anteproyecto conceptual y áreas de distribución de vivienda plurifamiliar. Fuente: Datos proporcionados por el promotor. Abril 2023. El promotor manifiesta en relación a los cajones de estacionamiento lo siguiente: "Con respecto a la normatividad de cajones de estacionamiento establecido en el Reglamento de Constricciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, en la propuesta se tiene contemplado un cajón de estacionamiento, sin embargo por estar cercano a la política de ciudad cercana se incentiva a generar el mínimo de cajones de estacionamiento, a su vez la ubicación estratégica del predio en cuanto a temas de transporte público, permite que sea una zona de fácil movilización ya que existen muchas rutas de transporte público cercanas al predio, por lo que no se cree necesario otro cajón de estacionamiento. Por último, y en caso de requerirse un cajón extra, el polígono de aplicación se ubica en esquina, permitiendo un estacionamiento lateral sobre la Calle Cafetales	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		de Ixhuatán, el cual, se cree no genera ningún conflicto vehicular, ya que por ser vialidades terciarias las calles colindantes al predio, dicha jerarquía permite estacionamiento en su sección" (p. 53), por lo que se recomienda a la Dirección, considerar lo descrito en el Art. 64 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua y el Art. 9 del Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana.	
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% con orientación hacia el oeste.	☒
3	Hidrografía	Descripción de los ríos, arroyos y/o escurrimientos cuyos derechos de vía impacten en el predio.	
3.1	Ríos, Arroyos, otros	En el área a 1000 metros del predio, se observa la trayectoria del Arroyo Los Nogales hacia el norte, y Arroyo El Picacho hacia el sur; éste último a una distancia aproximada de 380 metros del predio en estudio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☒
3.2	Escurrimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	En el área de influencia de 1000 metros se observa la presencia de un Riesgo por Deslizamiento. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☒
4.2	Fallas	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.3	Erosión	A una distancia aproximada de 500 metros del predio se ubica un polígono identificado como Riesgo de 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	A una distancia menor a los 1000 metros del predio, se ubica un punto de Estructura Hidráulica al límite de su capacidad (85-100%) sobre el Arroyo El Picacho.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	
5.2	Escurrimientos	Se observa que el Arroyo Los Nogales se ubica con cause sobre canal, mientras que el Arroyo El Picacho se ubica en gran medida como cause sin revestir y/o área verde. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☒
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	En el área de estudio de 1000 metros, se observa la presencia de 2 estaciones de servicio, ubicadas sobre Circuito Universitario y Av. Cristóbal Colón. Fuente: Altas 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 60-100%. El predio cuenta con el servicio. El promotor presenta número de contrato o202772, con clase de usuario de Casa Habitación.	☒
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 60-100%. El predio cuenta con el servicio. El promotor presenta número de contrato o202772, con clase de usuario de Casa Habitación.	☒

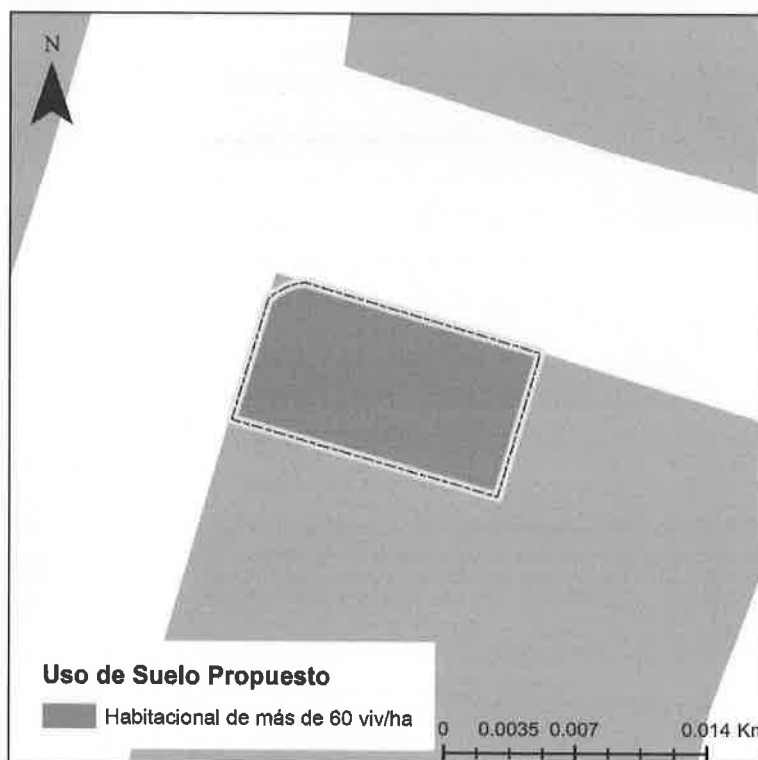
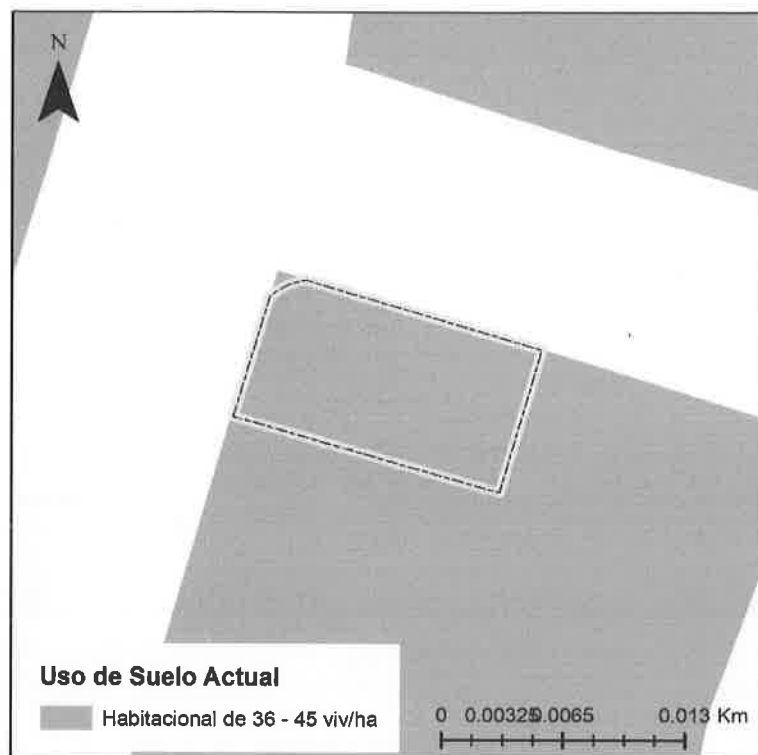
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 60-100%. El predio cuenta con el servicio. El promotor presenta número de contrato 646070106571, con tipo de tarifa 1B (servicio doméstico). Destaca la presencia del paso de una Línea Eléctrica de 230Kva a una distancia aproximada de 180m del predio, en sentido del Circuito Universitario, así como otras 2 líneas observadas en el área de estudio de 1000 metros, sobre la C. Abolición de la Esclavitud y Av. Los Arcos.	☒
7.4	Gas Natural	El predio cuenta con 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 a una distancia aproximada de 280m del subcentro Norte, dentro del área de influencia de 5km de este subcentro.	☒
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican importantes concentradores de actividad, siendo el Circuito Universitario un importante corredor económico con diversas plazas y establecimientos comerciales como Plaza Puerta Norte, Patio C, Alsuper, Home Depot, entre otras, así como importantes Centros Educativos desde nivel básico hasta superior como lo son la Universidad Autónoma de Chihuahua (UACH) y la Universidad de Estudios Avanzados (UNEA) campus Chihuahua, e instalaciones deportivas de nivel regional como lo es el Estadio Olímpico Universitario, complementados estos con diversos 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 por la vialidad De Primer Orden Circuito Universitario, así como por las vialidades primarias Av. Cristóbal Colón y Vialidad Los Nogales, integrándose con las vialidades locales Av. Paseos de la Universidad o C. Cafetales de Chimalapa, las cuales se integran con la calle Cafetos de Escuintla, para interceptarse con la calle Cafetales de Cintalapa y acceder al predio.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
9.2	Secciones Viales	Se observa que todas las vialidades de acceso al predio cuentan con pavimentación. El promotor no propone cambios a las secciones viales. De las calles locales mencionadas sus sesiones aproximadas son: - Av. Paseos de la Universidad: Ancho de sección de 22.00m; 19.00m de arroyo de calle y 3.00m de banquetas con concreto hidráulico. C. Cafetales de Chimalapa: Ancho de sección de 12.00m; 8.00m de arroyo de calle y 4.00m de banquetas con asfalto. C. Cafetales de Cintalapa: Ancho de sección de 13.00m; 10.00m de arroyo de calle y 3.00m de banquetas con asfalto. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: 125A - 125A'  CIRC. UNIVERSITARIO AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSO MURRIETA" A AV. CRISTOBAL COLON FONTANARROSA 160A - 160A'  AV. CRISTOBAL COLON FONTANARROSA VIALIDAD LOS NOGALES A AV. HOMERO 126A - 126A'  AV. LOS NOGALES AV. CRISTOBAL COLON FONTANARROSA A VIALIDAD SACRAMENTO "C.P. ALONSO BAEZA LOPEZ" 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.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
10.1	Equipamiento Urbano	En el área de influencia a 1000 metros, se encontró equipamiento de educación (9 escuelas desde nivel básico hasta superior), de asistencia social (3 casas de cuidado diario y 3 guarderías), 3 estaciones de servicio, salud (1 Cruz Roja) y varios espacios de recreación y deporte (76). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	☒
10.2	Ruta de Seguridad	SIN OBSERVACIÓN	☐
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 281 unidades económicas, con un total de 7,717 personas ocupadas. Las actividades predominantes son restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida. El sector predominante es el de servicios 66%, seguido por comercio 31% e industria 3%. El índice de desarrollo económico es de 0.45, 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 10,318. Distribución por sexo; 47.6% hombres y 52.4% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 1174.6 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 101 a 200 hab/ha, seguido de los rangos entre 51 - 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 3,715. Rango de densidad de 0 hasta 367 viv/ha, siendo predominantes también los rangos de 45 a 282 viv/ha, seguido por rangos entre 35 - 45 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.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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

- 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