

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 DE CENTRO DE POBLACIÓN

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Ingeniería 713" sobre un predio con clave catastral **241-007-005**, en una superficie total de **405.00 m²**, ubicado en **calle Ingeniería N°713 del Fraccionamiento Universidad**, considerado como un **predio construido** 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+**.

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.

Antecedentes

1. Se pretende desarrollar vivienda en esquema de departamentos.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

2. La propuesta promueve un mayor aprovechamiento de potencial urbano al interior del predio; y en cuanto a dimensión de lote, los coeficientes de utilización y ocupación de suelo, y frente a vía pública reconocida, según lo dispuesto en el PDU2040 Sexta Actualización.

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍA



RECIBIDO
02 JUN 2022
01:36
DIRECCIÓN, CHIHUAHUA

Compatibilidad

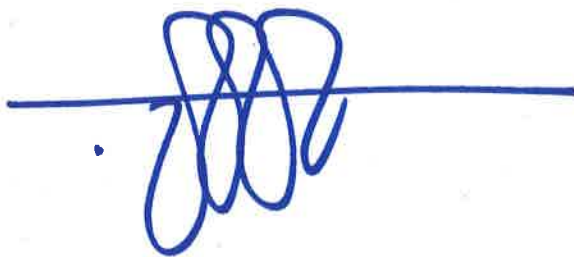
3. Para el giro y uso propuesto, "Habitacional Plurifamiliar" **la compatibilidad con el uso Habitacional H60+ es PERMITIDA, conforme a la Tabla de Compatibilidad de Uso de Suelo del PDU2040.**

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

JAPS /AGCG

C.C.P. Archivo

"2022, Año del Centenario de la Llegada de la Comunidad Menonita a Chihuahua"

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

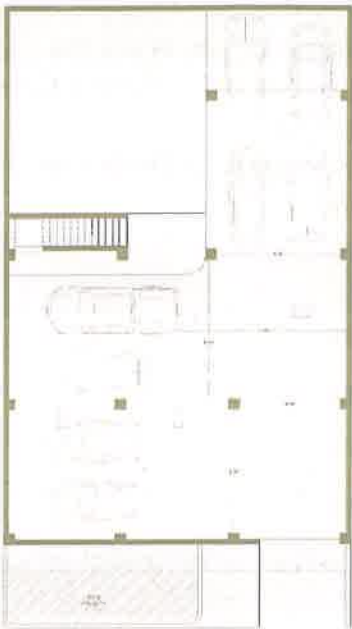
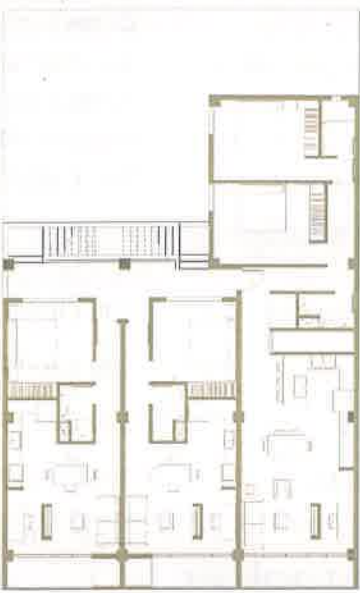
Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/277/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo y aumento de densidad
Nombre del estudio	Predio "Ingeniería 713"
Localización	Calle Ingeniería No 713, del Fraccionamiento Universidad.
Clave catastral	241007005
Superficie	405.00 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H25
Usos de suelo propuesto	Habitacional H60+
Giro por establecer	Habitacional Plurifamiliar.
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Para desarrollo de vivienda en esquema de departamentos.

Análisis desglosado

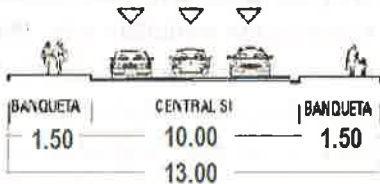
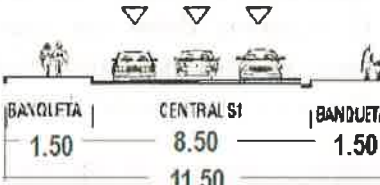
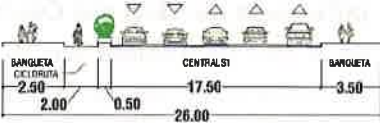
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	Modificación del uso de Habitacional H25 a Habitacional H60+ para vivienda plurifamiliar. El uso actual Habitacional, por su definición en PDU2040, se señala para "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H25 permite de 13 a 25 vivi/ha", mientras que el uso propuesto, Habitacional H60+ permite más de 60 viv/ha. Según la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento territorial y Desarrollo urbano del estado de Chihuahua, Artículo 7, fracción XV, conjunto urbano es la "Modalidad de acción urbanística que tiene por objeto estructurar, ordenar o reordenar el potencial urbano de un predio, como una unidad espacial integral, cuyo aprovechamiento promueva la intensidad del uso del suelo y el desarrollo orientado a una escala humana". La propuesta promueve un mayor aprovechamiento de potencial urbano al interior del predio; y en cuanto a dimensión de lote, los coeficientes de utilización y ocupación de suelo, y frente a vía pública reconocida, según lo dispuesto en el PDU2040 Sexta Actualización.	☒

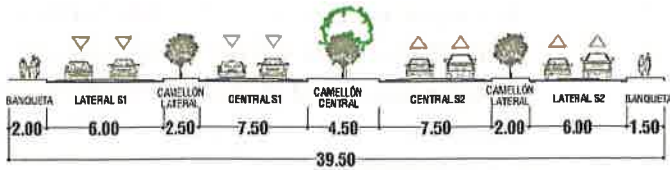
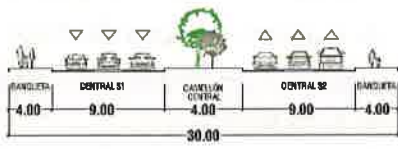
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido												
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado en la zona centro de la ciudad, cercano a la Universidad Autónoma de Chihuahua Campus 1, en su entorno inmediato de 500m de radio se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando H25 y H35, también el uso de equipamiento general, en menor dosificación mixto intenso, comercio y servicios. En torno a 1000m de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H25 y H35, equipamiento en general, comercio y servicios, usos mixtos, y en menor dosificación recreación y deporte. No se identifican usos de suelo Habitacional H60+ aledaños a la zona.	☐												
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "Habitacional Plurifamiliar" la compatibilidad con el uso Habitacional H60+ es PERMITIDA.	☒												
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	El promotor presenta el siguiente programa arquitectónico: El proyecto consiste en un edificio departamental de 3 niveles, estacionamiento en planta baja con espacio para 8 vehículos, Nivel 1 con 3 unidades privativas, de igual manera el Nivel 2, con 3 unidades privativas. Para tener el conjunto un total de 6 departamentos. En total se proyectan 776.30 m². Tabla 6. Espacios y áreas de propuesta de vivienda plurifamiliar. <table><tr><th colspan="2">Superficie de departamentos</th></tr><tr><th>Área</th><th>Superficie</th></tr><tr><td>Superficie estacionamiento</td><td>249.88</td></tr><tr><td>Superficie construcción N1</td><td>263.21</td></tr><tr><td>Superficie construcción N2</td><td>263.21</td></tr><tr><td>Superficie terreno</td><td>405.00</td></tr></table> Fuente: elaboración con datos de proporcionados por el promotor. Mayo 2022.	Superficie de departamentos		Área	Superficie	Superficie estacionamiento	249.88	Superficie construcción N1	263.21	Superficie construcción N2	263.21	Superficie terreno	405.00	☒
Superficie de departamentos															
Área	Superficie														
Superficie estacionamiento	249.88														
Superficie construcción N1	263.21														
Superficie construcción N2	263.21														
Superficie terreno	405.00														

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Imagen 82. Planta de estacionamiento.  Fuente: Información proporcionada por el promotor, Mayo 2022. Imagen 83. Planta baja de departamentos.  Fuente: Información proporcionada por el promotor, Mayo 2022. Imagen 84. Planta alta de departamentos.  Fuente: Información proporcionada por el promotor, Mayo 2022. Imagen 85. Fachada de departamentos.  Fuente: Información proporcionada por el promotor, Mayo 2022.	
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 5 al 12% con orientaciones hacia el Este.	✓

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 La Galera Sur en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua, 2006.	☒
3.2	Escurreimientos	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	Se observa un punto de Estructura Hidráulica al límite de su capacidad (85-100%), sobre el Arroyo La Galera Sur, a menos de 1000 metros del predio.	☒
5.2	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	Se observan 2 Puntos de Riesgo sobre el arroyo La Galera Sur en el área de 1000 metros del predio. Fuente: Atlas de Riesgos de la Ciudad 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	Se observa la presencia de la línea de distribución del Gasoducto, a menos de 1000 metros del predio, sobre la Calle Fresno.	☒
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 entorno inmediato menor a los 1000 metros, destaca la presencia de 3 estaciones de servicios, 2 sobre la Av. De Las Américas, y una más sobre la Av. Universidad, esta última a una distancia aproximada de 200m del predio.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
6.8	Manejo de Materiales Peligrosos	Se observa la presencia de 2 talleres de servicio, uno sobre la Av. Agustín Melgar, correspondiente a producto automotriz, y el otro sobre la C. Sabino.	✓
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 el servicio. El promotor no presenta contrato del servicio. El contrato debe ser correspondiente a la demanda del servicio para uso habitacional. Considerar solicitar a la JMAS dictamen de factibilidad por capacidad de la infraestructura solicitada.	✓
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 80-100%, así como también cuenta con el paso de la red de agua recuperada a una distancia aproximada de 100 metros del predio. El predio cuenta con el servicio. No presenta contrato del servicio. El contrato debe ser correspondiente a la demanda del servicio para uso habitacional. Considerar solicitar a la JMAS dictamen de factibilidad por capacidad de la infraestructura solicitada.	✓
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. No presenta contrato del servicio. El contrato debe ser correspondiente a la demanda del servicio para uso habitacional.	✓
7.4	Gas Natural	El predio cuenta con cobertura de la Red 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	La propuesta se ubica dentro de un ATE, en el Polígono de Actuación "Plan Maestro San Felipe" y dentro del área de influencia de 5km del Centro Urbano.	✓
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican al menos 23 centros educativos desde nivel preescolar hasta media superior, 2 centro de culto, 17 espacios recreativo, 2 centros de asistencia médica, 9 guarderías, un centro comunitario y asilo, considerados importantes concentradores de actividad.	✓

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 primarias Av. De las Américas / Agustín Melgar, Blvd. Antonio Ortiz Mena, Av. Universidad y C. Fernando de Borja, integrándose con las calles locales C. Arquitectura, C. Medicina, C. Francisco Pimentel y C. Vallarta, para interceptarse con la Calle Ingeniería y acceder al predio.	✓
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. El promotor no presenta secciones de las calles locales mencionadas, aproximadamente sus sesiones son: C. Arquitectura: Ancho de sección de 14m; 10m de arroyo de calle y 4m de banquetas. C. Medicina: Ancho de sección de 14m; 10m de arroyo de calle y 4m de banquetas. C. Vallarta: Ancho de sección de 13m; 10m de arroyo de calle y 3m de banquetas. El promotor presenta sección vial de las calles locales: Imagen 35. Vialidad local, Francisco Pimentel.  Imagen 37. Vialidad local, Ingeniería.  Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: 109 - 109'  AV. DE LAS AMERICAS/ AV. AGUSTÍN MELGAR AV. GEORGE WASHINGTON A AV. TECNOLÓGICO	✓

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		237A - 237A'  BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA AV. DE LAS AMERICAS A C. OCEANO PACIFICO 148A - 148A'  AV. VALLARTA AV. TECNOLÓGICO A AV. DE LAS AMERICAS 338A - 338A'  C. FERNANDO DE BORJA AV. FRANCISCO HERMAN GLANDORFF A AV. UNIVERSIDAD Fuente: Anexo Secciones Viales Sexta Actualización 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 (46 escuelas predominante el nivel básico, hasta medio superior y superior), de asistencia social (1 asilo, 2 grupos vulnerables, 1 centro comunitario y atención a enfermedades), centro religioso (2), culturales (1 teatro, 1 auditorio, 1 librería y 9 bibliotecas), 3 estaciones de servicio, 4 oficinas de administración pública (1 municipal, 3 federales), 11 guarderías, salud (2 centros de salud, 2 clínicas y 2 hospitales) y varios espacios de recreación y deporte (71) entre los que destaca la Ciudad Deportiva uno de los equipamientos de deporte más destacados de la Ciudad. Fuente: Inventario de Equipamiento Urbano, IMPLAN 2018.	✓
10.2	Ruta de Seguridad	SIN OBSERVACIÓN	└
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 ubica a un radio de influencia de 1000 metros 1,034 unidades económicas, con un total de 8,376 personas ocupadas. Las actividades predominantes son salones y clínicas de belleza y peluquerías, consultorios dentales y banca múltiple. El sector predominante es el de servicios 67%, seguido por comercio 27% e industria 6%. El índice de desarrollo económico es de 0.40, 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 9,202. Distribución por sexo; 45.2% hombres y 54.8% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 200 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 51 a 100 hab/ha, seguido de los rangos entre 0 a 50 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 4,119. Rango de densidad, de 0 hasta 282.85 viv/ha, siendo predominantes también los rangos del 12 a 55 viv/ha, seguido por rangos entre 35 y 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.	
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

Estructura Urbana

