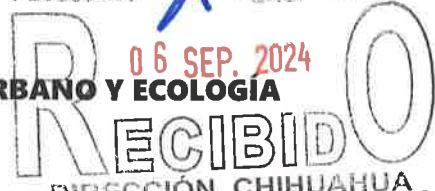


ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
PRESENTE



RESPUESTA A SOLICITUD DE DICTAMEN TÉCNICO
PARA LA MODIFICACIÓN AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE
CHIHUAHUA

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Terreno Urbano Fracc. Real de Santa Eulalia" sobre un predio, ubicado en **Calle Mineral Pinos Altos N°700, del Fraccionamiento Real de Santa Eulalia**, con clave catastral **425-099-004** y una superficie total de **3006.80 m²**, considerado como un **predio baldío urbano**, dentro de la Zona U en el Área Urbana y que solicita, conforme a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, PDU2040 Séptima Actualización:

Una modificación menor del uso de suelo **Recreación y Deporte** al uso de suelo **H45**.

Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 27, tercer párrafo, y 115, fracción V, incisos a), b) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 138, fracción IX, inciso a), b) y d) de la Constitución Política del Estado de Chihuahua; 77 y 310 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; 5 y 6, fracción III del Acuerdo de Creación del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua; así como el 26 del Reglamento de Desarrollo Sostenible del Municipio de Chihuahua, se procedió a realizar la revisión técnica correspondiente, **dictaminándose la solicitud** como:

*****PROCEDENTE CONDICIONADO*****

Lo anterior, en virtud de que conforme al análisis técnico realizado a la solicitud presentada se advirtió que el predio presente cuenta con una serie de **OBSERVACIONES**, que se enuncian a continuación, las cuales podrían **solventadas** en adición a las que se sirva emitir la Dirección a su cargo.

Antecedentes

1. Se ejecuta, pero no se adjunta, la *solicitud para modificación de planes y programas IMPLAN* al archivo entregado.
2. En la *solicitud para modificación de planes y programas IMPLAN* capturada en el sistema declaran: que el tipo de ingreso es "Reingreso", pero no especifican el número de oficio de la solicitud anterior; declaran una superficie del predio de "3036.8 m²", lo que no concuerda con el anexo de acreditación de propiedad de la pag.30 del estudio y las características del predio descritas en la pag.103 y 104 y el plano catastral anexo; Declara como antecedentes: "subdivisión y fusión"; Una situación del predio "baldío"; y declara que la propuesta "Si pretende reconocer el giro especificado ya en operación" pero no se encontró actividad en el predio en la visita de campo, ya que esta baldío.
3. No se presentan escrituras de la propiedad, en su lugar se presenta una constancia notariada de una Permuta con el Municipio de Chihuahua, de un inmueble en el domicilio citado, en proceso de pago de impuestos traslativos de dominio para su posterior inscripción en el RPP.

4. Se presenta un plano catastral de "lote baldío" en esquina de la calle Mineral Pinos Altos y calle Siete Castillos, con colindancias a Propiedad Municipal.
5. Presenta factibilidad de suministro eléctrico, especificando que el solicitante requiere presentar necesidades específicas a través del formato de Solicitud de Servicio de Energía Eléctrica Bajo el Régimen de Aportaciones.
6. No presenta factibilidad de servicio de la JMAS, en su lugar presenta dictamen técnico de requisitos administrativos y legales.
7. De acuerdo con el SIGMUN el predio forma parte de una sección de predio urbano sin Clave Catastral Original y sin clasificación de tenencia, y forma parte de una sección de otro predio urbano con Clave Catastral 425-099-001 de propiedad municipal.
8. De acuerdo con el RPP la clave catastral 425-099-004 no tiene registros. La clave catastral 425-099-001 no tiene registros.
9. **Nota de procedimiento de análisis para dictamen técnico:** ya que el SIGMUN no cuenta con un predio urbano de las características del predio solicitado para análisis, y el solicitante no ingresó cuadro de construcción del predio de estudio, el presente dictamen técnico se elaboró con una reconstrucción del predio en base a medidas y rumbos señalados en el catastral integrado como anexo a la solicitud física y archivo DWG integrado como anexo a la solicitud digital. Posteriormente se posicionó geográficamente en base a la única coordenada de geolocalización entregada en la pag.29 del estudio. Como resultado se obtuvo un polígono supuesto que al sumarlo a la traza urbana existente se evidencia un margen de error en la geometría de su configuración. **Por lo que NO se debe considerar este polígono como un producto definitivo, oficial ni legal para procedimiento alguno y será utilizado únicamente como referencia para el presente análisis.**
10. **La Dirección deberá solicitar al promotor los datos del predio definitivo previo al otorgamiento de permisos y licencias, así como, para el proceso de publicación de la presente modificación al PDU2040 Séptima actualización.**

Compatibilidad, normatividad y estrategias complementarias

11. En cuanto a la definición de su uso de suelo encontramos que el **Uso Actual: Recreación y Deporte (RYD)** Las zonas con esta denominación son áreas, espacios abiertos, o predios, destinados al aprovechamiento colectivo, en los cuales las condiciones son preferentemente para la realización de actividades de esparcimiento no limitadas a los deportes y donde se considera altamente adecuado la presencia de áreas verdes, sin embargo, la construcción y/o presencia de edificaciones será factible a través de instalaciones que sean destinadas a actividades afines a la recreación (espacios para expresiones culturales, como son teatros, exposición de obras de arte) y/o deporte (albercas, canchas deportivas), y mobiliario urbano que permita al usuario su uso y disfrute de manera segura. Sus límites son exactos, no indicativos.
Uso Propuesto: Habitacional H45 Es aquél que permite una densidad de 36 a 45 viviendas por hectárea. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades. El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios. Las actividades económicas y comerciales deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno inmediato
12. **Es importante contemplar que el artículo 66 fracción VII del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua (RDUS), establece para la zonificación H45, 1 árbol por lote, ubicados al frente de cada lote en la vía pública sin que se obstruya el espacio peatonal. Así como un 37% de área libre que puede ser pavimentada dentro del lote. De acuerdo con la tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad habitacional (unifamiliar y plurifamiliar) del PDU 2040 séptima actualización para el uso de suelo Habitacional H45 corresponde un 30% de la superficie libre para suelo permeable. Ambas restricciones son complementarias en el tratamiento**

del suelo libre (restante a la ocupación de la huella construida - COS). Queda a consideración de la Dirección su revisión.

Estructura urbana y vial

13. **Se recomienda dar continuidad a banquetas y sección vial** en vialidades locales calle Mineral Pinos Altos y calle Mina 7 Castillos, que serán frente de predio **de acuerdo con la Ley General de Movilidad y Seguridad Vial, art. 67,137 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y la NOM-004-SEDATU-2023, Estructura y diseño para vías urbanas, punto 5.6.3. para Vía terciaria.**

Medio construido. Infraestructura

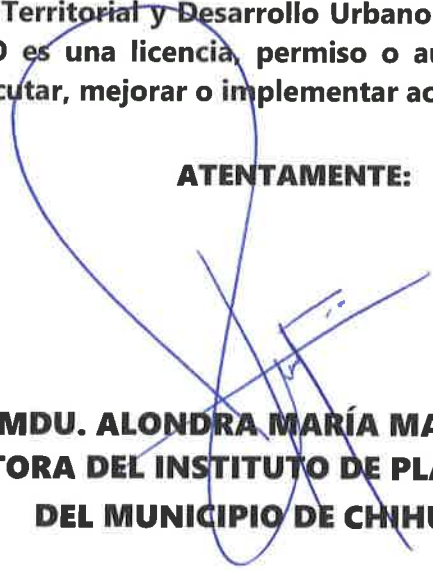
14. A poca distancia del predio (40m aprox.) se encuentra una torre de alta tensión, como se observa en la imagen inferior con círculo rojo. Esta torre está ubicada a 650 m de la subestación de CFE. Se identifica un derecho de vía de línea eléctrica de 230 Kva al Oeste del predio. **Se recomienda a la Dirección corroborar la tensión correspondiente (kV) de la misma para determinar el ancho de su derecho de vía, de acuerdo con la tabla 1, Valores del ancho de derecho de vía para estructuras auto soportadas, pag.9 de la especificación CFE L1000-10. Y a lo establecido en la NOM-001-SEDE-2012.**
15. En el polígono de estudio se tiene cobertura del servicio de agua potable y sanitario de un 80-100%. Se tiene cobertura del servicio de electricidad de un 80-100%. **Se recomienda a la Dirección solicitar en el momento correspondiente la factibilidad al giro solicitado vigente del predio de estudio y considerar lo descrito en el Art. 119 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. Condicionado a presentar factibilidades u opinión favorables de la JMAS, CFE.**

Lo antes expuesto se somete a su consideración para los fines a que haya lugar en el ámbito de su competencia y en este tenor 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: En términos de lo dispuesto por el artículo 317 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del estado de Chihuahua, 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 /bems.

C.C.P. Sergio Osbaldo Terrazas Olayo, solicitante y Archivo IMPLAN

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO
Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/643/2024
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Terreno Urbano Fracc. Real de Santa Eulalia
Localización	Calle Mineral Pinos Altos No.700, del Fraccionamiento Real de Santa Eulalia.
Zona de aplicación	Clasificación: Zona U: Se define como el área urbana o urbanizada Subclasificación: No aplica
Clave catastral	425-099-004
Superficie	3006.80 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Recreación y Deporte
Usos de suelo propuesto	Habitacional H45
Giro por establecer	Habitacional
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso - Se ejecuta, pero no se adjunta, la <i>solicitud para modificación de planes y programas IMPLAN</i> al archivo entregado. - En la <i>solicitud para modificación de planes y programas IMPLAN</i> capturada en el sistema declaran: que el tipo de ingreso es "Reingreso", pero no especifican el número de oficio de la solicitud anterior; declaran una superficie del predio de "3036.8 m2", lo que no concuerda con el anexo de acreditación de propiedad de la pag.30 del estudio y las características del predio descritas en la pag.103 y 104 y el plano catastral anexo; Declara como antecedentes: "subdivisión y fusión"; Una situación del predio "baldío"; y declara que la propuesta "SI pretende reconocer el giro especificado ya en operación" pero no se encontró actividad en el predio. - No se presentan escrituras de la propiedad, en su lugar se presenta una constancia notariada de una Permuta con el Municipio de Chihuahua, de un inmueble en el domicilio citado, en proceso de pago de impuestos traslativos de dominio para su posterior inscripción en el RPP. - Se presenta un plano catastral de "lote baldío" en esquina de la calle Mineral Pinos Altos y calle Siete Castillos, con colindancias a Propiedad Municipal. - Presenta factibilidad de suministro eléctrico, especificando que el solicitante requiere presentar necesidades específicas a través del formato de Solicitud de Servicio de Energía Eléctrica Bajo el Régimen de Aportaciones. - No presenta factibilidad de servicio de la JMAS, en su lugar presenta dictamen técnico de requisitos administrativos y legales. - De acuerdo con el SIGMUN el predio forma parte de una sección de

	predio urbano sin Clave Catastral Original y sin clasificación de tenencia, y forma parte de una sección de otro predio urbano con Clave Catastral 425-099-001 de propiedad municipal. - De acuerdo con el RPP la clave catastral 425-099-004 no tiene registros. La clave catastral 425-099-001 no tiene registros. Nota de procedimiento de análisis para dictamen técnico: ya que el SIGMUN no cuenta con un predio urbano de las características del predio solicitado para análisis, y el solicitante no ingresó cuadro de construcción del predio de estudio, el presente dictamen técnico se elaboró con una reconstrucción del predio en base a medidas y rumbos señalados en el catastral integrado como anexo a la solicitud física y archivo DWG integrado como anexo a la solicitud digital. Posteriormente se posicionó geográficamente en base a la única coordenada de geolocalización entregada en la pag.29 del estudio. Como resultado se obtuvo un polígono supuesto que al sumarlo a la traza urbana existente se evidencia un margen de error en la geometría de su configuración. Por lo que NO se debe considerar este polígono como un producto definitivo, oficial ni legal para procedimiento alguno y será utilizado únicamente como referencia para el presente análisis. La Dirección deberá solicitar al promotor los datos del predio definitivo previo al otorgamiento de permisos y licencias, así como, para el proceso de publicación de la presente modificación al PDU2040 Séptima actualización.
--	--

Análisis para la modificación menor o mayor y/o factibilidad para transferir suelo no programado a programado del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Séptima Actualización.

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
1. ANTECEDENTES		
1.1	Verificación de criterios para la definición y/ o delimitación de suelo programado y no programado	SIN OBSERVACIÓN
1.2	Entorno (Área de estudio)	El predio de estudio se ubica en la esquina de la calle Mineral Pinos Altos y calle Mina Siete Castillos, colindante con Propiedad Municipal en dos costados. Actualmente se encuentra baldío. Está rodeado por manzanas habitacionales con uso de suelo H-45 y H60, en su entorno inmediato. A 1000 metros de radio, se identifica el uso habitacional H45 como predominante en el polígono de estudio, seguido del uso habitacional H60, y Recreación y Deporte en su respectivo orden.

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones																																							
		La dosificación de los usos de suelo en el polígono de estudio es la siguiente: <table> <tr> <th>Uso de suelo</th><th>Superficie (Ha)</th><th>%</th></tr> <tr> <td>Habitacional H45</td><td>75.64404766</td><td>30.4360522</td></tr> <tr> <td>Habitacional H60</td><td>68.80533509</td><td>27.6844357</td></tr> <tr> <td>Recreación y Deporte</td><td>48.78091494</td><td>19.627433</td></tr> <tr> <td>Comercio y Servicios</td><td>29.04079563</td><td>11.6848212</td></tr> <tr> <td>Equipamiento General</td><td>16.51096099</td><td>6.64333132</td></tr> <tr> <td>Zona de Amortiguamiento</td><td>4.413564757</td><td>1.77583685</td></tr> <tr> <td>Industria Bajo Impacto</td><td>3.006365198</td><td>1.20963765</td></tr> <tr> <td>Mixto Bajo</td><td>1.562962533</td><td>0.62887181</td></tr> <tr> <td>Mixto Moderado</td><td>0.478112477</td><td>0.19237279</td></tr> <tr> <td>Habitacional H60+</td><td>0.158969902</td><td>0.06396295</td></tr> <tr> <td>Mixto Intenso</td><td>0.132331188</td><td>0.05324462</td></tr> <tr> <td>Total general</td><td>248.5343604</td><td>100</td></tr> </table> Nota: Tabulado de porcentajes de suelo en base a polígono de estudio IMPLAN, área correspondiente a suelo lotificado sin contemplar vialidades. Fuente: PDU2040 Séptima Actualización.  Vista de calle Mina Siete Castillos	Uso de suelo	Superficie (Ha)	%	Habitacional H45	75.64404766	30.4360522	Habitacional H60	68.80533509	27.6844357	Recreación y Deporte	48.78091494	19.627433	Comercio y Servicios	29.04079563	11.6848212	Equipamiento General	16.51096099	6.64333132	Zona de Amortiguamiento	4.413564757	1.77583685	Industria Bajo Impacto	3.006365198	1.20963765	Mixto Bajo	1.562962533	0.62887181	Mixto Moderado	0.478112477	0.19237279	Habitacional H60+	0.158969902	0.06396295	Mixto Intenso	0.132331188	0.05324462	Total general	248.5343604	100
Uso de suelo	Superficie (Ha)	%																																							
Habitacional H45	75.64404766	30.4360522																																							
Habitacional H60	68.80533509	27.6844357																																							
Recreación y Deporte	48.78091494	19.627433																																							
Comercio y Servicios	29.04079563	11.6848212																																							
Equipamiento General	16.51096099	6.64333132																																							
Zona de Amortiguamiento	4.413564757	1.77583685																																							
Industria Bajo Impacto	3.006365198	1.20963765																																							
Mixto Bajo	1.562962533	0.62887181																																							
Mixto Moderado	0.478112477	0.19237279																																							
Habitacional H60+	0.158969902	0.06396295																																							
Mixto Intenso	0.132331188	0.05324462																																							
Total general	248.5343604	100																																							

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		 Vista de la esquina de calle Mineral Pinos Altos y calle Anthony Quinn. Se observa una instalación informal de venta de materiales.  Vista de calle Anthony Quinn.  Vista de la esquina de calle Mina las Cruces y calle Anthony Quinn. Vista de Parque al Sur del Predio.

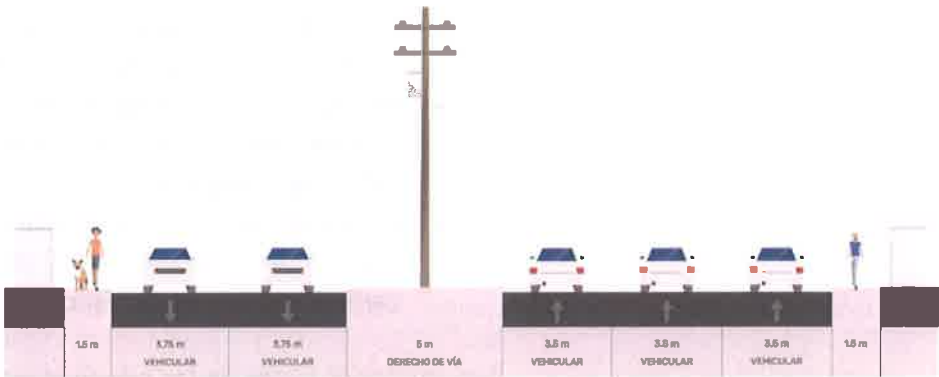
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		 Vista del predio desde calle Mina Siete Castillos hacia torre de alta tensión. A poca distancia del predio (40m aprox.) se encuentra una torre de alta tensión, como se observa en la imagen inferior con círculo rojo. Esta torre está ubicada a 650 m de la subestación de CFE. Se identifica un derecho de vía de línea eléctrica de 230 Kva al Oeste del predio. Se recomienda a la Dirección corroborar la tensión correspondiente (kV) de la misma para determinar el ancho de su derecho de vía, de acuerdo con la tabla 1, Valores del ancho de derecho de vía para estructuras auto soportadas, pag.9 de la especificación CFE L1000-10. Y a lo establecido en la NOM-001-SEDE-2012.

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		
2. PROPUESTA (MARCO NORMATIVO, ESTRATEGIA GENERAL)		
2.1	Revisión de la Fundamentación jurídica y congruencia con planes y programas	El promotor cita su fundamentación jurídica conforme a la Ley General de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en sus articulados 19, 20, 21, 22, 23, 26, así como a la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, en sus artículos 13, 37, 38, 74, 77. Siendo congruente la solicitud con la normativa descrita en el estudio.
2.2	Proyecto Urbano / Arquitectónico	NO se integra al estudio proyecto urbano arquitectónico.
2.3	Definición del concepto integral de ocupación y aprovechamiento del suelo que se pretende programar.	SIN OBSERVACIÓN
3. NORMATIVIDAD Y CONDICIONANTES DE PLANEACIÓN APLICABLES		
3.1	Definición del uso de suelo actual y propuesto del polígono analizado y	En cuanto a la definición de su uso de suelo encontramos que el Uso Actual: Recreación y Deporte (RYD) Las zonas con esta denominación son áreas, espacios abiertos, o

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
	en su caso condicionantes que este uso especifique.	predios, destinados al aprovechamiento colectivo, en los cuales las condiciones son preferentemente para la realización de actividades de esparcimiento no limitadas a los deportes y donde se considera altamente adecuado la presencia de áreas verdes, sin embargo, la construcción y/o presencia de edificaciones será factible a través de instalaciones que sean destinadas a actividades afines a la recreación (espacios para expresiones culturales, como son teatros, exposición de obras de arte) y/o deporte (albercas, canchas deportivas), y mobiliario urbano que permita al usuario su uso y disfrute de manera segura. Sus límites son exactos, no indicativos. Uso Propuesto: Habitacional H45 Es aquél que permite una densidad de 36 a 45 viviendas por hectárea. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades. El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios. Las actividades económicas y comerciales deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno inmediato. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.2	Normatividad complementaria de los usos de suelo;	SIN OBSERVACIÓN Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.3	Potencial de Desarrollo actual y propuesto de acuerdo con las Tablas de Dosificación del PDU Séptima Actualización.	La dosificación y normatividad aplicable para el uso de suelo ACTUAL Recreación y Deporte (RYD) es la siguiente: Estas zonas tendrán como mínimos el 90% de espacios abiertos. Por lo tanto, las construcciones autorizadas o condicionadas no son acumulables y no deberán sobrepasar el 10% del terreno, destacando la presencia de áreas verdes. Adicionalmente, las disposiciones mencionadas anteriormente estarán condicionadas a un análisis específico del sitio, las características del diseño y demás aspectos que se consideren pertinentes. <i>Conforme a la normatividad complementaria para el uso de suelo Recreación y Deporte.</i> La dosificación y normatividad aplicable para el uso de suelo PROPUESTO Habitacional H45 es la siguiente: • Lote mínimo = 90 metros cuadrados • Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) = 0.60

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		• Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) = 1.50 • Porcentaje de Área Permeable = 30% • Frente mínimo = 6.00 metros • Restricción frontal/fondo/lateral = Sin Restricción (SR) Conforme a la tabla de dosificación de usos <u>habitationales unifamiliares</u>. PROPUESTO Habitacional H45 es la siguiente: • Superficie privativa habitable = 45 metros cuadrados • Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) = 0.75 • Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) = 2.20 • Porcentaje de Área Permeable = 30% • Restricción frontal/fondo/lateral = 1.0/SR Conforme a la tabla de dosificación de usos <u>habitationales plurifamiliares</u>. Es importante contemplar que el artículo 66 fracción VII del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, establece para la zonificación H45, 1 árbol por lote, ubicados al frente de cada lote en la vía pública sin que se obstruya el espacio peatonal. Así como un 37% de área libre que puede ser pavimentada dentro del lote. De acuerdo con la tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad habitacional (unifamiliar y plurifamiliar) del PDU 2040 séptima actualización para el uso de suelo Habitacional H45 corresponde un 30% de la superficie libre para suelo permeable. Ambas restricciones son complementarias en el tratamiento del suelo libre (restante a la ocupación de la huella construida - COS). Queda a consideración de la Dirección su revisión. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.4	Compatibilidad de acuerdo con la propuesta de desarrollo y la Tabla de Compatibilidad del PDU Séptima Actualización.	Para el giro y uso propuesto "Habitacional" (la propuesta no especifica si es unifamiliar o plurifamiliar) la compatibilidad con el uso Habitacional H45 es PERMITIDA Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.5	Estructura urbana	El predio se ubica en el área de influencia del Subcentro Norte. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.6	Normatividad de la Estructura y secciones viales correspondientes y en su caso descripción de la propuesta de	El promotor no propone cambios a la estructura vial ni a las secciones viales. Las principales vías de acceso al predio se dan por la vialidad arterial Avenida Los Nogales, vialidad Secundaria Propuesta Avenida Los Portales y Av. Los Arcos, vialidad secundaria Av. Hidroeléctrica Chicoacén y Calle Alfonso Sosa Vera/ calle Paseo del Real, las vialidades

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
	modificación.	locales calle Mineral Pinos Altos, calle Mina 7 Castillos, calle Mina Las Cruces y Calle Maíz. Actualmente, las secciones de las calles mencionadas son: • Avenida Los Nogales tiene un ancho de sección de 51.00 metros, 22.00 metros de arroyo, 10.00m de parque lineal, 11.00m de derecho de vía del arroyo los Nogales y 8.00m de banqueta. • Av. Los Arcos tiene un ancho de sección de 50.00 metros, 21.00 metros de arroyo, 18.00m de derecho de vía y 11.00m de banqueta. • Avenida Los Portales tiene un ancho de sección de 30.00 metros, 23.80 metros de arroyo y 6.20m de banqueta. • Av. Hidroeléctrica Chicoacen tiene un ancho de sección de 26.00 metros, 18.00 metros de arroyo, 5.00m de derecho de vía y 3.00m de banqueta. • Calle Alfonso Sosa Vera/ calle Paseo del Real tiene un ancho de sección de 24.00 metros, 17.00 metros de arroyo, 3.00m de camellón y 4.00m de banqueta. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son las siguientes: Sección AA-012B, correspondiente a la Avenida Los Nogales.  Sección SP-123E, correspondiente a la vialidad Secundaria Propuesta Av. Los Arcos.  Sección SP-124, correspondiente a la vialidad Secundaria Propuesta Avenida Los Portales.

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		 Sección SA-102A, correspondiente a la Av. Hidroeléctrica Chicoacén.  Sección SA-030A, correspondiente a la Calle Alfonso Sosa Vera/ calle Paseo del Real.  Fuente: PDU2040, Séptima Actualización. Se recomienda dar continuidad a banquetas y sección vial en vialidades locales calle Mineral Pinos Altos y calle Mina 7 Castillos, que serán frente de predio de acuerdo con la Ley General de Movilidad y Seguridad Vial, art. 67,137 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y la NOM-004-SEDATU-2023, Estructura y diseño para vías urbanas, punto 5.6.3. para Vía terciaria.
3.7	Estrategias complementarias	SIN OBSERVACIÓN Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
4.	ANÁLISIS DEMOGRÁFICO Y ECONÓMICO	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
4.1	Población	Se observa en un radio de influencia de 1,000 metros (240.55 ha) del predio que existe: • Población total: 21,788 habitantes. • Distribución por sexo: 49.2% hombres y 50.8% mujeres. • Rango de densidad de población predominante es de 101-200 hab/ha. • Densidad bruta es de 90.57 hab/ha Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 y DENUE actualizado a marzo de 2023.
4.2	Vivienda	Se observa en un radio de influencia de 1,000 metros (240.55 ha) del predio que existe: • Viviendas totales: 7,378 viviendas. • Rango densidad de vivienda va de 25-282 viv/ha, siendo predominante el rango de 45-282 viv/ha. • Densidad bruta es de 30.67 viv/ha. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 y DENUE actualizado a marzo de 2023.
4.3	Empleo	Se observa en un radio de influencia de 1,000 metros (240.55 ha) del predio que existe: • 523 unidades económicas • 1,630 personas ocupadas Las actividades predominantes son: • Salones y clínicas de belleza y peluquerías: 51 • Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas: 47 • Banca múltiple: 19 El sector predominante es el de Servicios 51%, seguido por Comercio 40% e Industria 8%. El índice de desarrollo económico de la zona es de 0.36 Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 y DENUE actualizado a marzo de 2023.
4.4	Incidencia delictiva	SIN OBSERVACIÓN Fuente: Observatorio Ciudadano de Prevención, Seguridad u Justicia de Chihuahua, FICOSEC. Carpetas de investigación de delitos por colonia, iniciadas para el año 2023 y enero-abril 2024
5 ANÁLISIS DEL MEDIO BIOFÍSICO Y RIESGOS		
5.1	Topografía	Se observan pendientes de 0 al 12%. Fuente: INEGI. Conjunto de datos vectoriales de información topográfica escala 1:50 000, serie III 2013 - 2018.

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
5.2	Hidrografía	Se observa la presencia en el polígono de estudio a 250m de distancia al Norte del predio el arroyo Los Arcos y a 630m de distancia al Sur del predio el arroyo Los Nogales. Fuente: IMPLAN, Restitución planimétrica 2007
5.3	Riesgos Geológicos	SIN OBSERVACIÓN Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006 Publicado en el folleto anexo al P.O. N° 99 del 12 de Diciembre 2009.
5.4	Riesgo Hidrometeorológico	Se observa la presencia en el radio de estudio de 500m un punto de riesgo por inundación sobre la calle Avena al Este, sin contacto directo con el predio. En el radio de estudio de 1000m un punto de riesgo por inundación sobre la Vialidad Los Nogales al Sur, y una zona de riesgo a lo largo del arroyo Los Arcos al Noroeste, sin contacto directo con el predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006 Publicado en el folleto anexo al P.O. N° 99 del 12 de Diciembre 2009.
5.5	Riesgos Antropogénicos	Se observa en el polígono de estudio que existe: • Una gasolinera • Un gasoducto a 470m al Este del predio Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006 Publicado en el folleto anexo al P.O. N° 99 del 12 de Diciembre 2009.
5.6	Concentradores de Actividad Económica	En el polígono de estudio, se encuentran los concentradores de actividad económica y masividad de personas: • 20 escuelas • 8 templos religiosos • 163 espacios recreativos y abiertos • 18 centros de asistencia social Fuente: Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas. Noviembre 2023.
6 ANÁLISIS MEDIO CONSTRUIDO (ASPECTOS URBANOS)		
6.1	Equipamiento Urbano y Espacio Público	En el polígono de estudio se identifica lo siguiente: • Asistencia Social: ○ 5 centros comunitarios ○ 1 centro de rehabilitación ○ 2 grupos vulnerables ○ 9 casas de cuidado diario ○ 1 velatorio • Educación: ○ 8 prescolares ○ 9 primarias ○ 2 secundarias ○ 1 bachillerato • Centros Religiosos: 8

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		- Espacios de recreación y deporte: 24 parques 25 jardines 107 camellones 5 deportivos 1 plaza 1 triángulo Fuente: Inventario de Equipamiento Urbano 2020, IMPLAN (por corroborar).
6.2	Infraestructuras; agua potable, drenaje y electricidad.	En el polígono de estudio se tiene cobertura del servicio de agua potable y sanitario de un 80-100%. Se tiene cobertura del servicio de electricidad de un 80-100%. Se identifica un derecho de vía de línea eléctrica de 230 Kva a 40m al Oeste del predio. Se recomienda a la Dirección solicitar en el momento correspondiente la factibilidad al giro solicitado vigente del predio de estudio y considerar lo descrito en el Art. 119 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. Condicionado a presentar factibilidades u opinión favorables de la JMAS, CFE.
6.3	Servicios Públicos	SIN OBSERVACIÓN
6.4	Atención a contingencias.	SIN OBSERVACIÓN
7 ESTUDIOS/ DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS		
7.1	Estudio Hidrológico	SIN OBSERVACIÓN
7.2	Estudio de Impacto Vial	SIN OBSERVACIÓN
7.3	Estudio Urbano Ambiental	SIN OBSERVACIÓN

Zonificación Secundaria (Usos de suelo actual y propuesto)



USO DE SUELO

Usos del Suelo (Z - S 2024)

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

Uso Especial

- Zona de Amortiguamiento
- Zona Especial de Desarrollo Controlado 1
- Zona Especial de Desarrollo Controlado 2

Uso no urbano

- Área 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

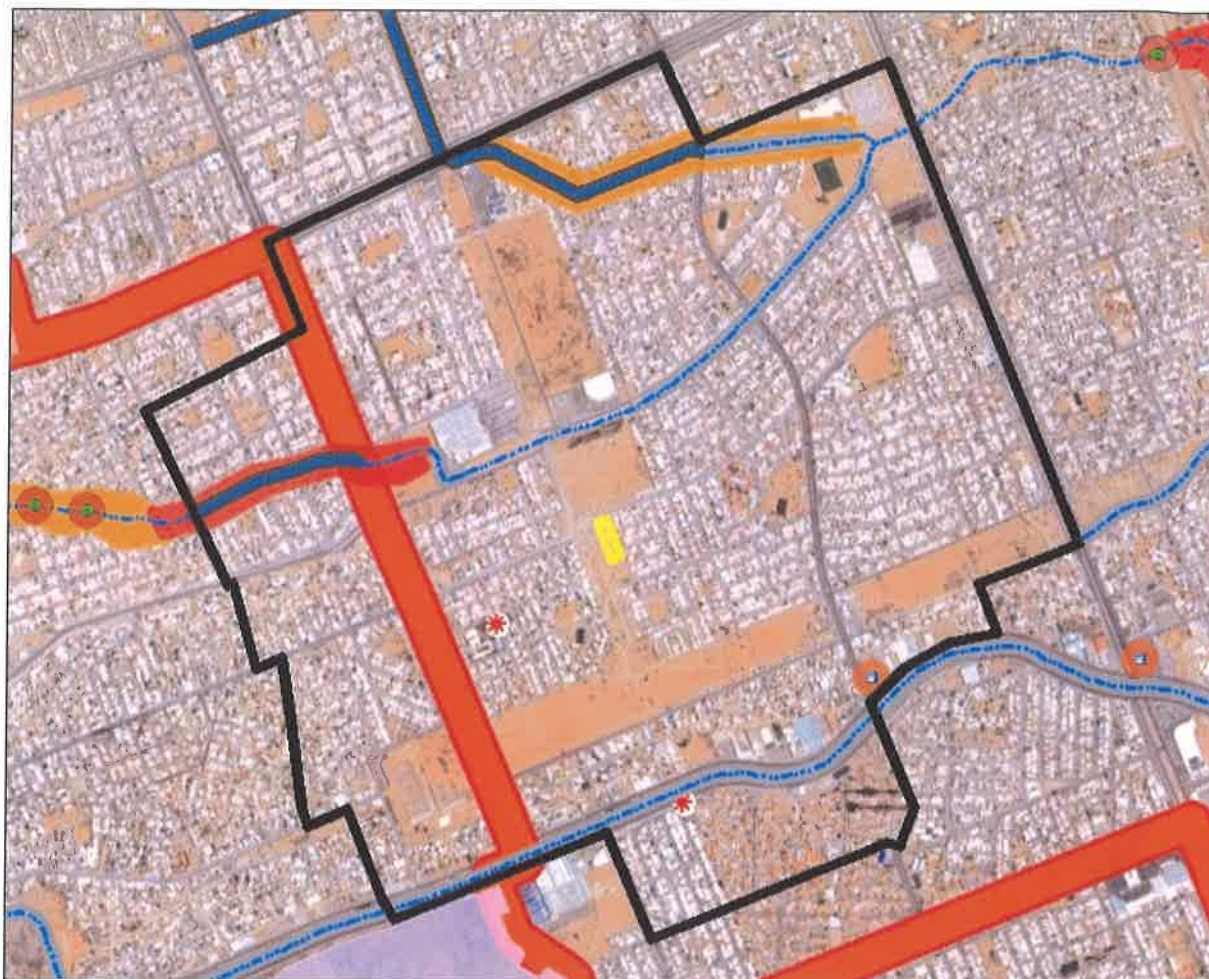
- Nodo Barrial
- Nodo Emblemático
- Nodo Urbano

Estructura Vial (EV - 2024)

Jerarquía Vial

- Arterial
- Arterial Propuesta
- Primaria
- Primaria Propuesta
- Regional
- Regional Propuesta
- Secundaria
- Secundaria Propuesta

Riesgos


Riesgos
Estructura hidráulica
Capacidad Ocupada (%)

- Capacidad insuficiente (> 100%)
- Al límite de su capacidad (85 - 100%)

Salvaguarda Estructura Hidráulica

- Salvaguarda (50 m)
- Salvaguarda (100 m)

Arroyos

- Sobre Canal
- Sobre Calle
- Cauce sin Revestir y/o Área Verde
- Por Tubería o Bóveda
- ★ Punto de Riesgo
- Alto Riesgo Inundación
- Medio Riesgo Inundación

Zonas de Riesgo por Deslizamiento

- Deslizamientos
- Faja
- Área de Influencia 25 m
- Área de Influencia 50 m
- Riesgo por Erosión
- Puntos de Riesgo
- Taller de Pintura
- Gasolinera
- Manejo de Materiales Peligrosos
- Gaseras
- Salvaguarda 50 m
- Salvaguarda 100 m
- Planta de Tratamiento
- Buffer Plantas Tratamiento
- Disposición de Residuos

Relleño Sanitario 2008
Riesgo en Industria

- Bajo
- Medio
- Alto
- Radio de Amortiguamiento
- Buffer Zonas Industriales
- T. de Materiales Peligrosos
- Distribución
- Transporte
- Industria y Servicios Urbanos
- Zonas Industriales

Proyecto

- Predio
- Polígono

**ANÁLISIS
DE RIESGOS**
