

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

15 JUL. 2024
RECIBIDO
DIRECCIÓN CHIHUAHUA

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

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Vialidad Los Nogales 911" sobre un predio identificado como **Reserva 13, Fracción III**, ubicado en la **Vialidad Los Nogales N°911, en la Colonia Rodolfo Fierro**, clave catastral **422-077-033**, con una superficie total de **571.329 m²**, 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 H60** al uso de suelo **Comercio y Servicios**.

Un aumento de densidad del uso de suelo **Comercio y Servicios** proponiendo, **aumento del coeficiente de ocupación COS** de **0.50 a 0.85** respectivamente.

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*****

No obstante lo anterior, con la información que se cuenta se emiten las siguientes **OBSERVACIONES**, mismas que podrán ser **solventadas** en adición a las que se sirva emitir la Dirección a su cargo.

Antecedentes

1. Se solicita al promotor adecuar en los documentos lo siguiente; en el estudio en físico firmado por el D.R.U 033 se especifica el aumento de Coeficiente de Ocupación del Suelo C.O.S y en el estudio digital no se integra esta propuesta. Se solicita a la **Dirección** indicar al promotor que

se integre el mismo documento en digital en congruencia al cambio de uso de suelo y aumento de densidad. Además, de mejorar la información de mapas, imágenes, tablas o/y figuras anexas y en general donde se ubique y refiera alguna información sobre el predio, para mejorar su calidad y legibilidad en el estudio. **Estos documentos se publican en periódico oficial.**

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

2. El uso actual H60 en el PDU2040, se define como "Es aquél que permite una densidad de 46 a 60 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. Mientras que el uso propuesto **Comercio y Servicios Tipo 1** se define como "Zonas que albergarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las áreas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindantes con vialidades regionales, de primer orden, primarias, secundarias y en corredores estratégicos".
3. No se omite mencionar, para el uso de suelo Comercio y Servicios Tipo 1, corresponde un C.O.S.=0.50, **conforme a la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Usos Especiales y No Habitacionales del PDU2040**, mientras que la propuesta promueve el aumento del C.O.S.=0.85. Se observa en el área a 1000 metros del predio, la presencia de construcciones con densidades, con Coeficientes entre **0.31 a 0.95. Por tanto, se ubicaron densidades similares al potencial de la propuesta.** La propuesta se ubica sobre una vialidad Arterial. **Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.**
4. El promotor no presenta propuesta de modelo de desarrollo. No obstante, se recomienda a la **Dirección** verificar el cumplimiento del número de espacios para estacionamientos de vehículos y vegetación de acuerdo con la normatividad vigente en congruencia con los Artículos 55 y 64 del **Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.**

Compatibilidad

5. Conforme a la normatividad del PDU para el giro y uso propuesto, "Comercio de artículos no perecederos y especialidades de más de 300 m²" la compatibilidad con el uso Comercio y Servicios es **PERMITIDA. Conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.**

Lo antes expuesto se somete a su consideración para los fines a que haya lugar en el ámbito de su competencia. 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: 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/HVA

C.C.P. Delia Cardona Castillo y José Sánchez Reyes. Archivo IMPLAN

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/474/2024
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo y aumento de densidad
Nombre del estudio	Vialidad Los Nogales 911
Localización	Reserva 13, Fracción III, ubicado en la Vialidad Los Nogales No. 911, en la Colonia Rodolfo Fierro
Zona de aplicación	Clasificación: Zona U: Se define como el área urbana o urbanizada
Clave catastral	422-077-033
Superficie	571.329 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H60
Usos de suelo propuesto	Comercio y Servicios
Giro por establecer	Comercio de artículos no perecederos y especialidades de más de 300 m2
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Antecedentes Se solicita al promotor adecuar en los documentos lo siguiente; en el estudio en físico firmado por el D.R.U 033 se especifica el aumento de Coeficiente de Ocupación del Suelo C.O.S y en el estudio digital no se integra esta propuesta. Se solicita a la Dirección indicar al promotor que se integre el mismo documento en digital en congruencia al cambio de uso de suelo y aumento de densidad. Además, de mejorar la información de mapas, imágenes, tablas o/y figuras anexas y en general donde se ubique y refiera alguna información sobre el predio, para mejorar su calidad y legibilidad en el estudio. Estos documentos se publican en periódico oficial.

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 se ubica sobre la vialidad arterial, Av. Los Nogales, en su entorno inmediato a 1000 metros de radio de identifica el uso de suelo Habitacional H60 como predominante en el polígono de estudio, seguido de los usos de Industria Bajo Impacto, Recreación y Deporte,

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones																																	
		Habitacional H45 en su respectivo orden. La dosificación de los usos de suelo en el polígono de estudio (544.07 Ha) es la siguiente: <table><tr><th>Uso de Suelo</th><th>Superficie (Ha)</th><th>%</th></tr><tr><td>Comercio y Servicios</td><td>27.11084101</td><td>7.21571704</td></tr><tr><td>Equipamiento General</td><td>18.04898715</td><td>4.803848913</td></tr><tr><td>Habitacional H45</td><td>46.09067943</td><td>12.26731774</td></tr><tr><td>Habitacional H60</td><td>117.4446533</td><td>31.25861664</td></tr><tr><td>Industria Bajo Impacto</td><td>106.5087818</td><td>28.34796721</td></tr><tr><td>Mixto Bajo</td><td>1.463827919</td><td>0.389606802</td></tr><tr><td>Mixto Intenso</td><td>0.132331188</td><td>0.035220759</td></tr><tr><td>Mixto Moderado</td><td>1.562179256</td><td>0.415783615</td></tr><tr><td>Recreación y deporte</td><td>57.35701143</td><td>15.26592128</td></tr><tr><td>Total general</td><td>375.7192925</td><td>100</td></tr></table> *Tabulado de porcentajes de suelo en base a polígono de estudio IMPLAN, área correspondiente a suelo lotificado sin contemplar vialidades. Fuente: PDU2040 Séptima Actualización. Los usos predominantes son Habitacionales H60 y H45, Industria Bajo Impacto y Recreación y Deporte. En el contexto inmediato se observan comercios de autoservicio, carnicerías, bodegas y ferreterías sobre la vialidad arterial y viviendas de tipo unifamiliar entre uno y dos niveles, sobre las calles de jerarquía local. (Verificación en Google Maps y Street View). 	Uso de Suelo	Superficie (Ha)	%	Comercio y Servicios	27.11084101	7.21571704	Equipamiento General	18.04898715	4.803848913	Habitacional H45	46.09067943	12.26731774	Habitacional H60	117.4446533	31.25861664	Industria Bajo Impacto	106.5087818	28.34796721	Mixto Bajo	1.463827919	0.389606802	Mixto Intenso	0.132331188	0.035220759	Mixto Moderado	1.562179256	0.415783615	Recreación y deporte	57.35701143	15.26592128	Total general	375.7192925	100
Uso de Suelo	Superficie (Ha)	%																																	
Comercio y Servicios	27.11084101	7.21571704																																	
Equipamiento General	18.04898715	4.803848913																																	
Habitacional H45	46.09067943	12.26731774																																	
Habitacional H60	117.4446533	31.25861664																																	
Industria Bajo Impacto	106.5087818	28.34796721																																	
Mixto Bajo	1.463827919	0.389606802																																	
Mixto Intenso	0.132331188	0.035220759																																	
Mixto Moderado	1.562179256	0.415783615																																	
Recreación y deporte	57.35701143	15.26592128																																	
Total general	375.7192925	100																																	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		 Fuente: Street View, Google Maps, Julio 2024.
2. PROPUESTA (MARCO NORMATIVO, ESTRATEGIA GENERAL)		
2.1	Revisión de la Fundamentación jurídica y congruencia con planes y programas	El promotor fundamenta su propuesta en los artículos 13, 37, 76, 77, 88, 90, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. Siendo congruente la solicitud con la normativa descrita en el estudio.
2.2	Proyecto Urbano / Arquitectónico	El promotor no presenta propuesta de modelo de desarrollo. No obstante, se recomienda a la Dirección verificar el cumplimiento del número de espacios para estacionamientos de vehículos y vegetación de acuerdo con la normatividad vigente en congruencia con los Artículos 55 y 64 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.
2.3	Definición del concepto integral de ocupación y aprovechamiento del suelo que se pretende programar.	SIN OBSERVACIÓN

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
3. NORMATIVIDAD Y CONDICIONANTES DE PLANEACIÓN APLICABLES		
3.1	Definición del uso de suelo actual y propuesto del polígono analizado y en su caso condicionantes que este uso especifique.	<i>Definición de los usos de suelo.</i> El uso actual <u>H60</u> en el PDU2040, se define como "Es aquél que permite una densidad de 46 a 60 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. Mientras que el uso propuesto <u>Comercio y Servicios Tipo 1</u> se define como "Zonas que albergarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las áreas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindantes con vialidades regionales, de primer orden, primarias, secundarias y en corredores estratégicos". No se omite mencionar, para el uso de suelo Comercio y Servicios Tipo 1, corresponde un C.O.S.=0.50, conforme a la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Usos Especiales y No Habitacionales del PDU2040, mientras que la propuesta promueve el aumento del C.O.S.=0.85. Se observa en el área a 1000 metros del predio, la presencia de construcciones con densidades, con Coeficientes entre 0.31 a 0.95. Por tanto, se ubicaron densidades similares al potencial de la propuesta. La propuesta se ubica sobre una vialidad Arterial. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.2	Normatividad complementaria de los usos de suelo;	SIN OBSERVACIÓN
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 Comercio y Servicios (CMR): • Lote mínimo de 300m², • C.O.S.=0.50, • C.U.S.= 2.00, • Superficie permeable= 15%, • Frente mínimo= 12m, • Restricción frontal/fondo/lateral= Frontal 5m Conforme a la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad para Usos Especiales y No Habitacionales. Fuente: PDU2040, Séptima

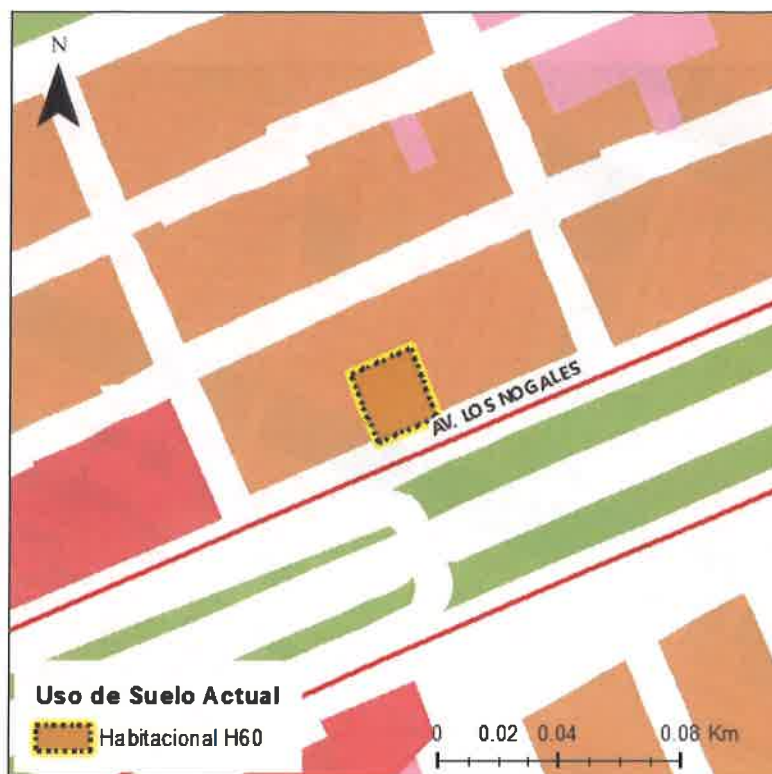
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		Actualización.
3.4	Compatibilidad de acuerdo con la propuesta de desarrollo y la Tabla de Compatibilidad del PDU Séptima Actualización.	Conforme a la normatividad del PDU para el giro y uso propuesto, "Comercio de artículos no perecederos y especialidades de más de 300 m2" la compatibilidad con el uso Comercio y Servicios es PERMITIDA . Conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.5	Estructura urbana	El predio se encuentra al norte de la ciudad, además de estar dentro del área de influencia del Subcentro Urbanos Norte. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.5	Normatividad de la Estructura y secciones viales correspondientes y en su caso descripción de la propuesta de modificación.	El promotor no propone cambios a la estructura vial ni a las secciones. La principal vía de acceso se da por la calle Av. Los Nogales, Av. Las Industrias, C. Alfonso Sosa Vera y la vialidad local C. Pablo Gómez pavimentadas. - Av. Los Nogales tiene un ancho de sección de 67.00 metros, 11.00 metros de arroyo y 4.00 metros de banqueta. - Av. De Las Industrias/ Av. Alejandro Dumas tiene un ancho de sección de 40.00 a 65.00 metros, 6.00 metros de camellón central y 4.00 metros de banqueteta (variable). Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son las siguientes: Sección AA-012B, corresponde a la Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa/ Av. De Las Américas  Sección PA-066H, corresponde a la Av. De las Industrias/ Av. Alejandro Dumas  Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
3.6	Estrategias complementarias	SIN OBSERVACIÓN
4. ANÁLISIS DEMOGRÁFICO Y ECONÓMICO		
4.1	Población	Se observa en el polígono de estudio (544.07 Ha superficie) que existe: • Población total: 40,235 habitantes. • Distribución por sexo: 48.8% hombres y 51.2% mujeres. • Densidad bruta: 73.95 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 el polígono de estudio (544.07 Ha superficie) que existe: • Viviendas totales: 13,520. • Densidad bruta: 24.84 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 el polígono de estudio (544.07 Ha superficie) que existe: • 1,244 unidades económicas. • 22,145 personas ocupadas. Las actividades predominantes son: • Salones y clínicas de belleza y peluquerías (99). • Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas (87). • Banca múltiple (44) El sector predominante es el de servicios con 50%, comercio con 41% e industria 8%. El índice de desarrollo económico es de 0.38, considerado como bajo. 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
4. ANÁLISIS DEL MEDIO BIOFÍSICO Y RIESGOS		
4.1	Topografía	Se observan pendientes del 5% al 12 %. Fuente: INEGI. Conjunto de datos vectoriales de información topográfica escala 1:50 000, serie III 2013 - 2018.
4.2	Hidrografía	Se observa en el polígono de estudio (544.07 Ha de superficie) que existen los arroyos: • Arroyo Los Nogales Fuente: IMPLAN, Restitución planimétrica 2007

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
4.3	Riesgos Geológicos	SIN OBSERVACIÓN
4.4	Riesgo Hidrometeorológico	Se observa en el polígono de estudio (544.07 Ha de superficie) que existen los arroyos: • Arroyo Los Nogales 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.
4.5	Riesgos Antropogénicos	Se observa en el polígono de estudio (544.07 Ha de superficie) que existen: • Trayectoria del gasoducto. • 5 gasolineras • El Complejo Industrial Chihuahua 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.
4.6	Concentradores de Actividad Económica	En el polígono de estudio, se encuentran los concentradores de actividad económica y masividad de personas: • Guardería (12) • Primaria (9) • Secundaria (3) • Media (1) • Religión (6) • Centros comunitarios (2) • Espacios recreativos y abiertos (48) Fuente: Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas. Noviembre 2023.
5. ANÁLISIS MEDIO CONSTRUIDO (ASPECTOS URBANOS)		
5.1	Equipamiento Urbano y Espacio Público	Se observa en el polígono de estudio (544.07 Ha de superficie) se encuentro de equipamiento: • Asistencia social (21) • Educación (33) • Centro religioso (7) • Recreación y deporte (202) • Administración pública (2) • Servicios urbanos (7) • Cultura (2) • Salud (1) • Alimento y bebidas (83) Fuente: Inventario de Equipamiento Urbano 2020, IMPLAN (por corroborar).
5.2	Infraestructuras; agua potable, drenaje y electricidad.	Se observa en el polígono de estudio (544.07 Ha de superficie), el servicio de agua potable y sanitario cuenta con cobertura de 80-100%. Mientras que, para el servicio eléctrico, el polígono cuenta con una

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		cobertura 80-100%. El predio no presenta contrato del servicio. Se recomienda a la Dirección solicitar en el momento correspondiente la factibilidad 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.
5.3	Servicios Públicos	SIN OBSERVACIÓN
5.4	Atención a contingencias.	SIN OBSERVACIÓN
6. ESTUDIOS/ DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS		
6.1	Estudio Hidrológico	SIN OBSERVACIÓN
6.2	Estudio de Impacto Vial	SIN OBSERVACIÓN
6.3	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

Análisis de Densidad de Coeficiente de Ocupación del Suelo

