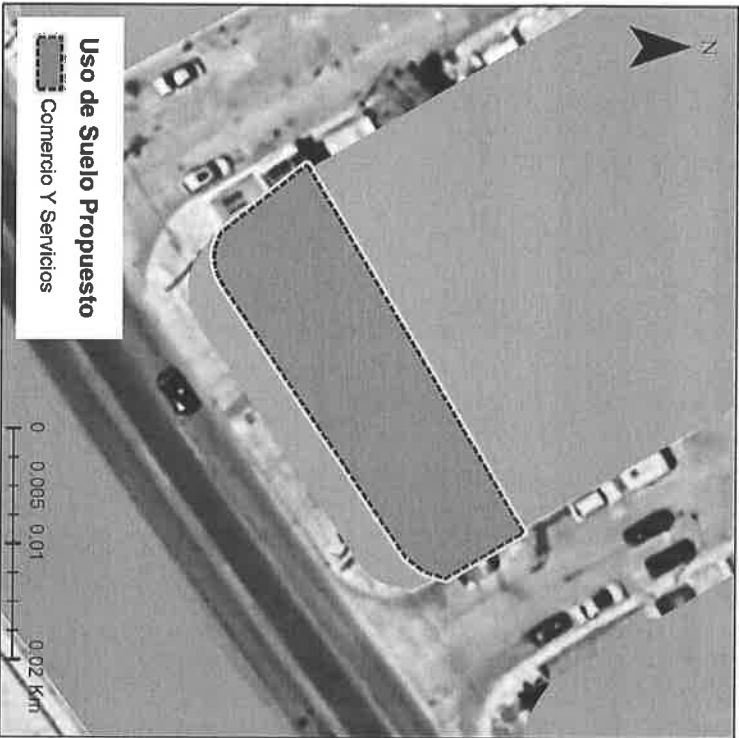


ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		- Las actividades predominantes son el comercio al por menor en tienda de abarrotes, ultramarinos y misceláneas (33), salones y clínicas de belleza y peluquerías (22) y comercio al por menor de cerveza (15) - El sector predominante son los servicios con un 50%, comercio con un 44% e industria con un 7%. 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 1,000 metros: - Población total de 15,000. - Distribución por sexo; 49.1% hombres y 50.9% mujeres. 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 1,000 metros: 5,103 viviendas totales. 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.

Fecha: 19 de septiembre de 2023



- 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**
- 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
- Via Ferrea**
- Regional
 - Regional Propuesta
 - De Primer Orden
 - De Primer Orden Propuesta
 - Primaria
 - Primaria Propuesta
 - Secundaria
 - Secundaria Propuesta

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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	SIN OBSERVACIÓN.	☐
6.8	Manejo de Materiales Peligrosos	SIN OBSERVACIÓN.	☐
7	Infraestructura	Descripción de la infraestructura existente.	
7.1	Hidráulica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 80-100%. No presenta contrato del servicio.	☐
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 80-100%. No presenta contrato del servicio.	☐
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 80-100%. No presenta contrato del servicio.	☐
7.4	Gas Natural	El predio no tiene cobertura de gas natural. En el radio de influencia a 1,000 metros se cuenta con el servicio.	☐
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 encuentra dentro del radio de influencia del Centro Distrital Nogales.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1,000 metros se ubican al menos 7 escuelas, 3 centros de culto y 109 áreas de recreación y deporte 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	SIN OBSERVACIÓN.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
9.3	Accesibilidad	La principal vía de acceso al predio se da por la vialidad de Primer Orden Vialidad Los Nogales y la Vialidad Sacramento.	☐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son las siguientes: Vialidad de Primer Orden, Vialidad Los Nogales. Imagen 51. Vialidad de Primer orden. Vialidad Los Nogales. Av. Cristóbal Colón Fontanarrosa a Vialidad Sacramento "C.P. Alonso Baeza López" Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.	☐
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 1,000 metros se encontró; equipamiento de educación (7), centros religiosos (3), espacios de recreación y deporte (109) y servicios de salud (6).	☐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencia de la Dirección de Seguridad Pública Municipal toma un tiempo máximo de respuesta de 12 minutos, a 6.2 kilómetros de distancia desde la Av. Homero, tomando la Av. Venceremos para acceder al predio por la Av. Los Nogales. La ruta de servicio de emergencia de la Estación de Bomberos 3, toma un tiempo máximo de respuesta de 12 minutos, a 6.2 kilómetros de distancia desde la Av. Homero, tomando la Av. Venceremos para acceder al predio por la Av. Los Nogales. La ruta del servicio de emergencia de la Cruz Roja Mexicana toma un tiempo máximo de respuesta de 9 minutos, a 5.6 kilómetros de distancia desde la Av. Tecnológico, conectando con la Av. Los Nogales para acceder al predio.	☐
11	Unidades Económicas	Descripción de las unidades económicas en el área de estudio.	
11.1	Unidades económicas	Se observa en un radio de influencia a 1,000 metros: 294 unidades económicas. 459 personas ocupadas.	☐

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/647/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Vialidad Los Nogales 4901
Localización	Vialidad Los Nogales No. 4901.
Clave catastral	417-031-015
Superficie	377.6730 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H45 Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Comercio y Servicios Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Ingrese el giro o actividad que establece la propuesta
Tipo de ingreso y antecedentes	En el estudio de planeación se indica que el predio cuneta con una licencia de uso de suelo con oficio No. AUA 07227/2023 de fecha 6 de junio de 2023, que señala como PROCEDENTE el establecimiento tipo "Tienda de abarrotes con venta de cerveza".

Análisis desglosado

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	El uso de suelo actual <u>Habitacional H45</u> se define como "Zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable acorde con la densidad de viviendas por hectárea que representa el uso". Mientras que el uso de suelo propuesto <u>Comercio Y Servicios</u> comprende las "Zonas que presentarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto, Se presentarán preponderantemente colindante con vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos , no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles" Conforme al PDU2040.	☐
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al norte de la ciudad, frente a la Vialidad Los Nogales, en su entorno inmediato a 1,000 metros de radio se ubican principalmente usos de suelo H45, H60, Equipamiento General, Comercio Y Servicios, Mixto Suburbano y Recreación Y Deporte.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto "Tienda de abarrotes con venta de cerveza" la compatibilidad con el uso de suelo Comercio y Servicios es PERMITIDO; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.	☐



Fecha: 19 de septiembre de 2023

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de, Contenido
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	SIN OBSERVACIÓN	☐
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 18%.	☐
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 Los Nogales a aproximadamente 50 metros del predio. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
3.2	Escurrimientos	SIN OBSERVACIÓN.	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN.	☐
4.2	Fallas	Se observa la trayectoria de la Falla Sacramento dentro del radio de influencia de 1,000 metros, aproximadamente a 500 metros del predio. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
4.3	Erosión	SIN OBSERVACIÓN.	☐
4.4	Riesgo Alto	SIN OBSERVACIÓN.	☐
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN.	☐
5.2	Escurrimientos	SIN OBSERVACIÓN.	☐
5.3	Riesgo Identificados	SIN OBSERVACIÓN.	☐

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:

“Vialidad Los Nogales 4901” sobre un predio identificado como Lote 15, Manzana 18, ubicado en Vialidad Los Nogales No. 4901, del fraccionamiento El Mineral, clave catastral 417-031-015, con una superficie total de 377.6730m², 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 Comercio y Servicios.

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 solventadas en adición a las que se sirva emitir la Dirección a su cargo.

Antecedentes

1. En el estudio de planeación se indica que el predio cuneta con una licencia de uso de suelo con oficio No. AUA 07227/2023 de fecha 6 de junio de 2023, que señala como PROCEDENTE el establecimiento tipo “Tienda de abarrotes con venta de cerveza”.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

2. El uso de suelo actual Habitacional H45 se define como “Zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable acorde con la densidad de viviendas por hectárea que representa el uso”. Mientras que el uso de suelo propuesto Comercio Y Servicios

INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Edificio Eloy S. Vallina Lagüera, Calle Victoria No. 14, Sexto piso, Col. Centro, C.P. 31000, Chihuahua, Chih., México
Conmutador 072 Ext. 5712 Teléfono 614 200 48 20 www.implanchihuahua.org



Chihuahua, Chih., 19 de septiembre de 2023
Oficio 457/2023
Asunto: Solicitud de Dictamen Técnico
DASDDU 647/2023

comprende las "Zonas que presentarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto, Se presentarán preponderantemente colindante con vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles" Conforme al PDU2040

Compatibilidad

3. Para el giro y uso propuesto "Tienda de abarrotes con venta de cerveza" la compatibilidad con el uso de suelo Comercio y Servicios es **PERMITIDO; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos 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

IZIL/AQCH /IFAB
C.C.P. Archivo

"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"
"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

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
- ▬ Falla

- ▬ 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

- Relleno Sanitario 2009
- ▬ Riesgo en Industria
- Bajo
- △ Medio
- Alto

- ▬ Radio de Amortiguamiento
- ▬ Buffer Zonas Insutriales
- ▬ T. de Materiales Peligrosos
- ▬ Distribución
- ▬ Transporte
- ▬ Industria y Servicios Urbanos
- ▬ Zonas Industriales