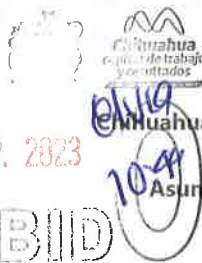




DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍA



Chihuahua, Chih., 19 de septiembre de 2023
Oficio 456/2023
Asunto: Solicitud de Dictamen Técnico
DASDDU 640/2023

ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE DIRECCIÓN CHIHUAHUA
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:

"Predio Nilo Blanco" sobre un predio identificado como **Lote 49 de la Manzana 16, del Fraccionamiento Paseo de los Leones Etapa I**, clave catastral **610-216-049**, con una superficie total de **2,211.00m²**, 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 **Comercio y Servicios** 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 CONDICIONADO*****

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.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

1. El uso actual Comercio y Servicios, se define en el PDU2040 como "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", mientras que el uso propuesto, Habitacional H60+ son "zonas de uso

habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H60⁷ permite de 46 a 60 viv/ha"

Compatibilidad

2. Para el giro y uso propuesto, "Vivienda unifamiliar y plurifamiliar" la compatibilidad es **PERMITIDA; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

Infraestructura

3. Condicionado a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente, de acuerdo con la acción urbana por desarrollar. **Conforme a los Artículos 107,119,247, 281 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

Estudios

4. Se recomienda a la DDUE solicite al promotor en caso de considerarlo pertinente y de acuerdo con las características del proyecto, los análisis de Impacto vial e Impacto ambiental para la mitigación de dichos impactos.

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 /jeel

C.C.P. Archivo

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

"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

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

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

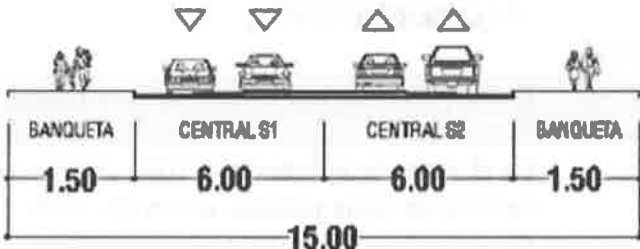
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/640/203
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Nilo Blanco
Localización	Lote 49 de la Mazana 16 Fraccionamiento Paseo de los Leones Etapa I
Clave catastral	610-216-049
Superficie	2,211.00 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Comercio y Servicios Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Habitacional H60+ Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Vivienda unifamiliar
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Sin antecedentes

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 actual Comercio y Servicios , se define en el PDU2040 como "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", mientras que el uso propuesto, Habitacional H60+ son "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H60 permite de 46 a 60 viv/ha"	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al noreste de la ciudad, cercano a la Carretera Chihuahua-Aldama, en su entorno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H45, mixto suburbano, recreación y deporte, preservación ecológica y ANVA en menor dosificación, comercio y servicios, recreación y deporte, equipamiento general.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "Vivienda unifamiliar y plurifamiliar" la compatibilidad es PERMITIDA; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	Se presenta propuesta preliminar de lotificación.	☐
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%	☐
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 El Cocedor y San Diego en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
3.2	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	Se observa una zona de deslizamiento en el área de 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
4.2	Fallas	Se observa el transcurso de las fallas San Diego, El Túnel, El León en el área de 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
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	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	Se observa la trayectoria del arroyo El Cocedor y San Diego en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐

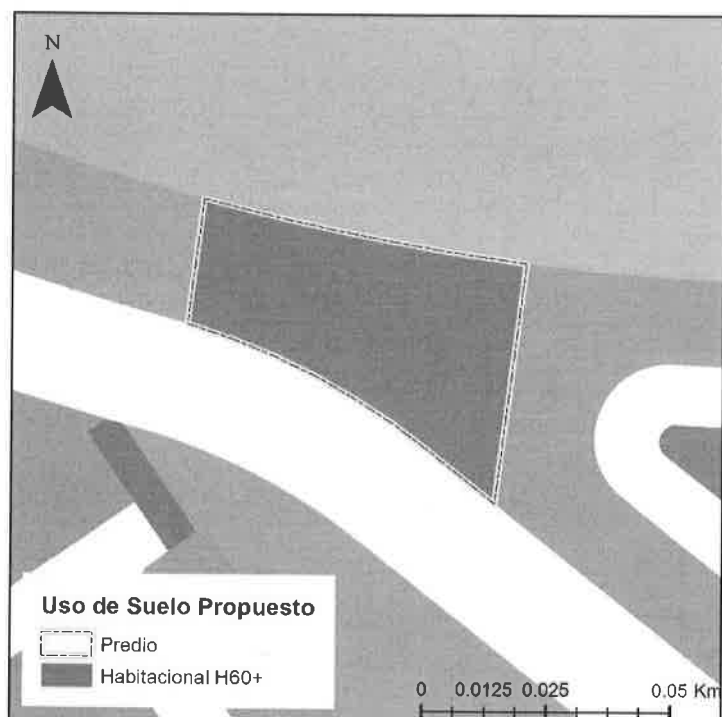
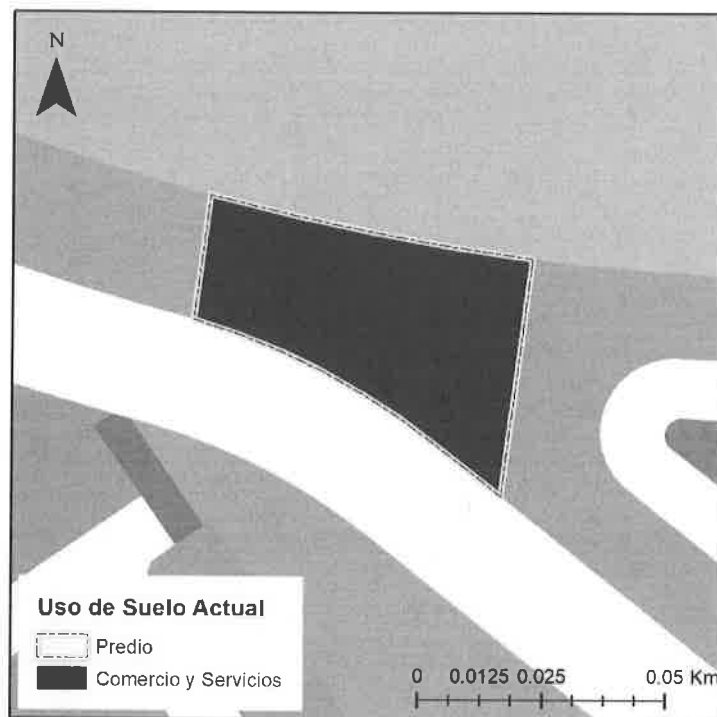
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.2	Servicios Urbanos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.3	Gasoducto	SIN OBSERVACIÓN	☒
6.4	Disposición de Residuos	SIN OBSERVACIÓN	☐
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%. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Art. 119 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☐
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 80-100%. El predio cuenta con el servicio. 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%. El predio cuenta con el servicio. No presenta contrato del servicio.	☐
7.4	Gas Natural	El predio no tiene 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	SIN OBSERVACIONES	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	Sin información suficiente para su análisis, ya que el predio se encuentra en una zona de borde no consolidada.	☐

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.	☐
9.2	Accesibilidad	La principal vía de acceso al predio se da por la vialidad de primer orden Carretera Chihuahua - Aldama, integrándose con la calle local Blvd. Romanzza para interceptarse con la calle Santo Tomé y príncipe y calle Nilo Blanco acceder al predio.	☐
9.3	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. El promotor no presenta secciones de la calle local mencionada, aproximadamente sus sesiones son: C. Nilo Blanco: Ancho de sección de 22.00m; 15.00m de arroyo de calle y 7.00m de banquetas. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: 378 - 378'  AV. CLUB DE LEONES DE CHIHUAHUA CARR. CHIHUAHUA - ALDAMA A C. LIBIA 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.	
10.1	Equipamiento Urbano	Sin información suficiente para su análisis, ya que el predio se encuentra en una zona de borde no consolidada. Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de Bomberos y Comandancia Sur, toma un tiempo máximo de respuesta de 18 minutos, a 12.9 km de distancia, desde la Av. Carlos Pacheco, Av. Benito Juárez, Carretera Chihuahua - Aldama, Blvd. Romanzza calle Santo Tomé y príncipe y calle Nilo Blanco. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona Oriente como tiempo de respuesta máximo de 8 minutos, en 4.8 km, con una ruta desde la Avenida Fuerza Aérea, Carretera Chihuahua - Aldama, Blvd. Romanzza calle Santo Tomé y príncipe y calle Nilo Blanco. Fuente: Google Maps, septiembre de 2023 Se considera que la atención brindada de estos servicios después de 15 minutos es ineficiente.	☐
11	Unidades Económicas	Descripción de las unidades económicas en el área de estudio.	
11.1	Unidades económicas	Se ubican a un radio de influencia de 1000 metros 32 UE. Sin información suficiente para su análisis, ya que el predio se encuentra en una zona de borde no consolidada. 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 10,335 Distribución por sexo; 49.2% hombres y 50.8% 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 1000 metros; Viviendas totales 3,990. 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	Se recomienda a la DDUE solicite al promotor en caso de considerarlo pertinente y de acuerdo con las características del proyecto, el análisis de Impacto vial para la mitigación de dicho impacto.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
13.3	Estudio Urbano Ambiental	Se recomienda a la DDUE solicite al promotor en caso de considerarlo pertinente y de acuerdo con las características del proyecto, el análisis de Impacto ambiental para la mitigación de dicho impacto.	☐

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

- 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

Vía Ferrea

- Regional
- Regional Propuesta
- De Primer Orden
- De Primer Orden Propuesta
- Primaria
- Primaria Propuesta
- Secundaria
- Secundaria Propuesta