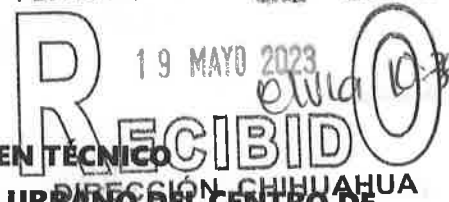


ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE**DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
PRESENTE**

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

**CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:**

"Predio Calle Nogal 1506" sobre un predio con clave catastral **191-055-003**, en una superficie total de **1,206.52 m²**, ubicado en **Calle Nogal No. 1506, Colonia Granjas, Lote 15 de la manzana 7 de la ciudad de Chihuahua**, 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 H35** 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 **consideradas** en adición a las que se sirva emitir la Dirección a su cargo.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

1. Aumento de densidad de uso H60+, C.O.S 0.65 y C.U.S SP

El uso de suelo actual Habitacional se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H35 permite de 26 a 35 viv/ha el cual autoriza un COS de 0.75 y un CUS de 1.6", mientras que el uso de suelo propuesto, Habitacional H60+ son de igual manera "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso permite de más de 60 viv/ha" el cual autoriza un COS de 0.65 y un CUS de SP, conforme a la **Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad de Habitacional Plurifamiliar del PDU2040**.

Se ubica en Áreas de Atención Estratégica (ATE). No se omite mencionar que en la zona se ubican predios con CUS hasta de 3.82

Compatibilidad.

1. Para el giro y uso propuesto "Habitacional plurifamiliar" **la compatibilidad del uso H60+ es PERMITIDA; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

Hidrografía.

1. Se observa la trayectoria del arroyo La Galera Norte que se encuentra canalizado en el área de influencia de 500 metros del predio, en el área de influencia de 1,000 metros se observa la trayectoria de los Arroyos La Galera Sur y El Saucito.

Se observa que el predio tiene una afectación por la restricción federal del arroyo La Galera Norte que aproximadamente ocupa 230 metros cuadrados. Esta afectación deberá verificarse con la autoridad en materia pertinente. Con fundamento en el Artículo 279 de la Ley De Asentamientos Urbanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano Del Estado De Chihuahua.

Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.

Riesgos.

1. Se observa la trayectoria del arroyo La Galera Norte que se encuentra canalizado en el área de 500 metros del predio, en el área de 1,000 metros se observa la trayectoria de los Arroyos La Galera Sur y El Saucito.

Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.

Conforme a lo mencionado se recomienda a la Dirección, el promotor solvente la verificación al respecto de su afectación y posible riesgo con la autoridad en materia pertinente.

Infraestructura

2. El predio se encuentra en zona servida, sin embargo, para el giro propuesto de Habitacional Plurifamiliar, **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.**

Política pública De Ciudad Cercana.

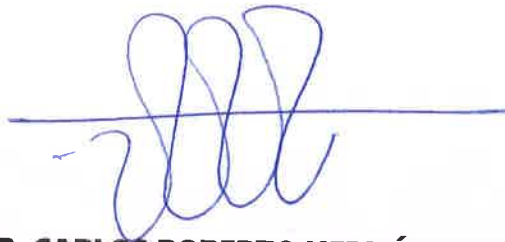
1. No se omite mencionar que el predio se ubica dentro del polígono de Ciudad Cercana Sector 1 y podría ser sujeto de la aplicación de los incentivos publicados en la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2023 del Municipio de Chihuahua (Gaceta Municipal del 31 de diciembre de 2022) y en el Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana (Gaceta Municipal del 06 de marzo de 2023).

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

CRHV/IZIL/AQCH /Ifab

C.C.P. Archivo

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

"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/277/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo y aumento de densidad
Nombre del estudio	Calle Nogal 1506
Localización	Fracción del Lote 15, Cuadra H-4, Manzana 7, ubicado en la calle Nogal No. 1506, Colonia Granjas, Chihuahua, Chih. Con coordenadas 28°39'57.1"N 106°05'44.0"W
Clave catastral	191-055-003
Superficie	1,206.52 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H35 Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Habitacional H60+ Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Habitacional Plurifamiliar
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

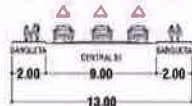
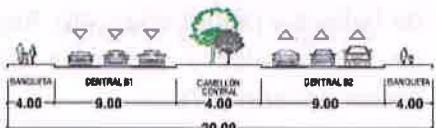
Análisis desglosado

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 Habitacional se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H35 permite de 26 a 35 viv/ha el cual autoriza un COS de 0.75 y un CUS de 1.6", mientras que el uso de suelo propuesto, Habitacional H60+ son de igual manera "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso permite de más de 60 viv/ha" el cual autoriza un COS de 0.65 y un CUS de SP, conforme a la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad de Habitacional Plurifamiliar del PDU2040. Se ubica en Áreas de Atención Estratégica (ATE). Dentro del área de influencia del centro urbano. No se omite mencionar que en la zona se ubican predios con CUS hasta de 3.82.	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al norte de la ciudad, entre la Av. Vallarta y la Av. Tecnológico, en su entorno a 1,000 metros de radio se ubican principalmente H25, H35, H45 Y H60, Mixto, Comercio Y Servicios, Recreación y Deporte e Industria De Bajo Impacto.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto "Habitacional plurifamiliar" la compatibilidad el uso H60 es PERMITIDA; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.	☐
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 2 al 5%	☐
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 Norte que se encuentra canalizado en el área de 500 metros del predio, en el área de 1,000 metros se observa la trayectoria de los Arroyos La Galera Sur y El Saucito. Se observa que el predio tiene una afectación por la restricción federal del arroyo La Galera Norte que aproximadamente ocupa 230 metros cuadrados. Esta afectación deberá verificarse con la autoridad en materia pertinente. Con fundamento en el Artículo 279 de la Ley De Asentamientos Urbanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano Del Estado De Chihuahua. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☒
3.2	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	Se observa la trayectoria de la falla Santa Elena en el área de 1,000 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	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.2	Escurremientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	Se observa la trayectoria del arroyo La Galera Norte que se encuentra canalizado en el área de 500 metros del predio, en el área de 1,000 metros se observa la trayectoria de los Arroyos La Galera Sur y El Saucito. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☒
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	Se observa en su entorno inmediato de 1000 metros, el Complejo Industrial Chihuahua. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
6.2	Servicios Urbanos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.3	Gasoducto	Se observa la trayectoria del gasoducto en su entorno inmediato de 500 metros. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
6.4	Disposición de Residuos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.5	Tratamientos de Aguas Residuales	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.6	Gaseras	Se observa en su entorno inmediato de 1,000 metros una gasera. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
6.7	Gasolineras	Se observa en su entorno inmediato de 1,000 metros dos gaseras. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
6.8	Manejo de Materiales Peligrosos	Se observa en su entorno inmediato de 1,000 metros un manejo de materiales peligrosos. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
7	Infraestructura	Descripción de la infraestructura existente.	

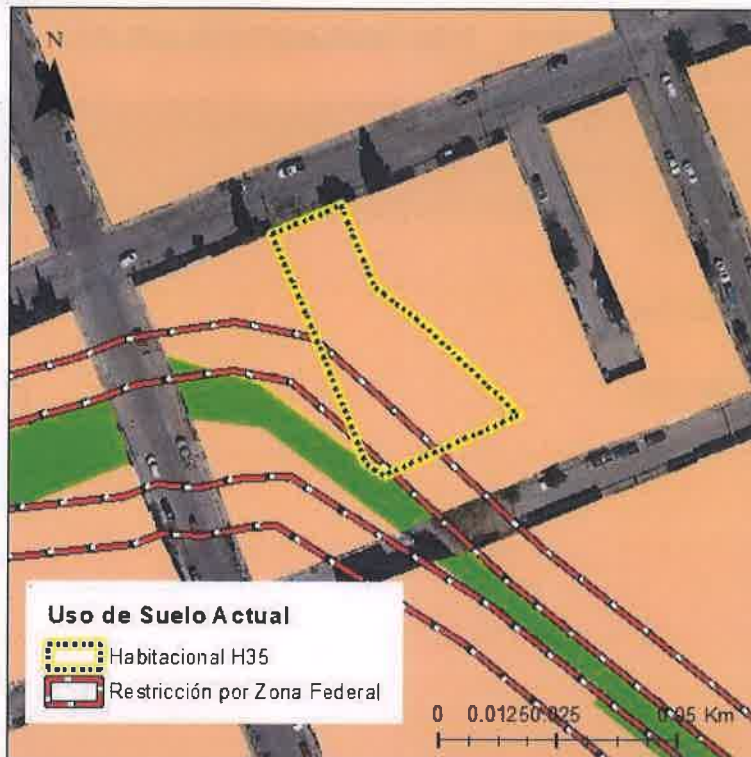
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
7.1	Hidráulica	En el área de influencia a 1,000 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 80-100%. El predio cuenta con el servicio. No presenta contrato del servicio. Se recomienda a la Dirección considerar lo 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 1,000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 80-100%. El predio cuenta con el servicio. Con contrato c33474	☐
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1,000 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 cuenta con cobertura de gas natural. En el radio de influencia a 500 metros, en la brecha frontal se cuenta con el servicio aproximadamente a 10 metros del predio, en la brecha lateral derecha a aproximadamente 20 metros y en la brecha posterior a aproximadamente 13 metros.	☒
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 ubica dentro del área de influencia del centro urbano.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1,000 metros se ubican; 6 preescolares, 1 de educación media, 6 primarias, 1 secundaria y 1 de educación profesional, 5 centros de culto, 5 servicios de salud y 53 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	El promotor no propone cambios en la estructura vial.	☐
9.3	Accesibilidad	La principal vía de acceso al predio se da por las secciones primarias; Av. Tecnológico por el este y Av. Vallarta por el oeste, integrándose por la C. Pino al norte y la C. Fresno al sur para interceptarse con la C. Nogal y la C. Ramón Guzmán y acceder al predio.	☐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. El promotor no presenta secciones de la calle local mencionada, aproximadamente sus secciones son:	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		C. Nogal: Ancho de sección de 15m; 10.50m de arroyo y 3.50m de banquetas. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: 72A - 72A'  217A - 217A'  221A - 221A'  148A - 148A'  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	En el área de influencia a 1,000 metros, se encontró equipamiento de educación; 6 prescolares, 7 primarias, 1 secundaria, 1 de educación media, 2 de profesional técnico y 1 profesional. De asistencia social; 3 asilos, 2 de atención de enfermedades, 1 de centro comunitario y 1 casa hogar para niños, 10 guarderías, 6 centros religiosos y 53 áreas de recreación y deporte. 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 la Comandancia Norte toma un tiempo máximo de respuesta de 12 minutos, a 6.1 Km de distancia desde la Av. Tecnológico, conectando con la Av. Vallarte, entrando por la C. Sicomoro y la Calle Gabino Barreda para acceder al predio por la C. Nogal. La ruta del servicio de emergencia de la estación 2 de bomberos toma un tiempo máximo de respuesta de 9 minutos, a 3.3 Km de distancia desde la Av. De Las Américas, conectando con la Av. Vallarta, entrando por la C. Fresno y la Calle Gabino Barreda para acceder al predio por la C. Nogal. La ruta del servicio de emergencia de la Cruz Roja Mexicana Zona Norte toma un tiempo máximo de respuesta de 7 minutos, a 2.5 Km, desde la C. Miguel Barragán, conectando con la C. Pino, entrando por Calle Gabino Barreda para acceder al predio por la C. Nogal. Fuente: Google Maps, mayo 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 ubica en un radio de influencia de 1,000 metros un total de 1,078 unidades económicas, con un total de 11,919 personas ocupadas. Las actividades predominantes son salones y clínicas de belleza y peluquerías (46), Reparación y mecánica en general de automóviles y camiones (37) y consultorios dentales del sector privado (27). El sector predominante es el de servicios con 57%, seguido por comercio con 35% e industria con un 8%. El índice de desarrollo económico es de 0.41, 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 1,000 metros; Población total de 12,287. Distribución por sexo; 46.4% hombres y 53.6% 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; Viviendas totales de 13,478.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		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

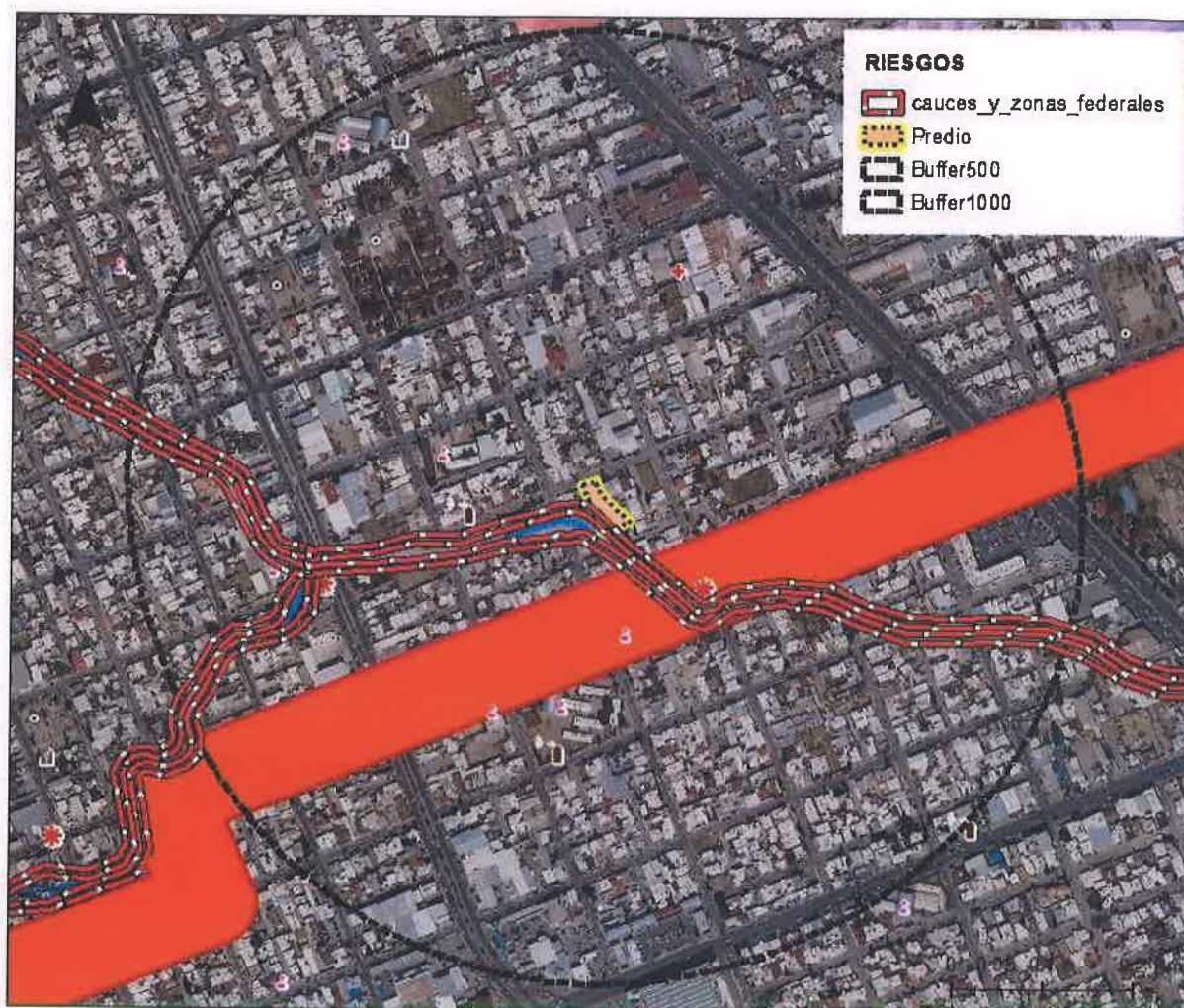
Primaria

Primaria Propuesta

Secundaria

Secundaria Propuesta

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 Industriales
- T. de Materiales Peligrosos
- Distribución
- Transporte
- Industria y Servicios Urbanos
- Zonas Industriales