

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

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍA



Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

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

RECIBIDO
06 DIC 2022
DIRECCIÓN, CHIHUAHUA

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Río Tigre, Lote 34" sobre un predio con clave catastral **457-400-099**, con una superficie total de **452.106 m²**, ubicado en **Calle Río Tigre, Lote 34, Manzana 7, Fracc. Vistas del Norte II, Etapa I**, 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 H45**.

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.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

1. El estudio promueve la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 sexta actualización para el **cambio de Uso del suelo de Comercio y Servicios a Habitacional H45** para un predio urbano localizado en el fraccionamiento Vistas del Norte II Etapa I de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 452.106 m².

2. 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 como "Zona de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable entre las siguientes densidades H4 viv/ha y H60+ viv/ha. **Conforme al PDU2040.**

Compatibilidad

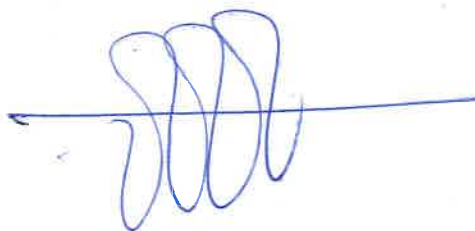
3. Para el uso propuesto, "Habitacional H45" y giro Habitacional Plurifamiliar la **compatibilidad con el uso Comercios y Servicios es PERMITIDA. Según la tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

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

CRHV/JAPS/AQCH /jeel
C.C.P. Archivo

"2022, Año del Centenario de la Llegada de la Comunidad Menonita a Chihuahua"

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO
Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/719/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Río Tigre, Lote 34
Localización	Calle Río Tigre, Lote 34, Manzana 7, Fracc. Vistas del Norte II, Etapa I
Clave catastral	457-400-099
Superficie	452.106 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Comercio y Servicios Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Habitacional H45 Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Habitacional Plurifamiliar
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso 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 estudio promueve la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 sexta actualización para el cambio de Uso del suelo de Comercio y Servicios a Habitacional H45 para un predio urbano localizado en el fraccionamiento Vistas del Norte II Etapa I de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 452.11 m2. La propuesta se ubica dentro de la Zona Especial de Integración al Desarrollo Norte (IMPLAN P.O. N°76 el 21 de septiembre 2016, Acuerdo N°99) sin encontrar alguna incompatibilidad con este instrumento. 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 como "zona de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable entre las siguientes densidades H4 viv/ha y H60+ viv/ha. Conforme al PDU2040.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.2	Entorno (Área de estudio)	El predio se encuentra sobre la Calle Río Tigre, par vial de la Calle Río Cisnes (Vialidad Secundaria) en la colonia Vistas del Norte II, Etapa I al norte de la ciudad. Esta, es una zona consolidada y tiene acceso a todos los servicios de infraestructura, cuenta con redes de agua, drenaje y servicio eléctrico, así como equipamiento en su contexto cercano. Destacan en la zona los usos de suelo habitacionales con densidades de H35 y H45 y en menor densidad usos H60 y H+60; además, se localizan algunos predios con usos de suelo Mixto Intenso, Equipamiento, Recreación y Deporte y Comercio y Servicios situados en su mayoría en avenidas principales.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el uso propuesto, "Habitacional H45" y giro Habitacional Plurifamiliar la compatibilidad con el uso Comercios y Servicios es PERMITIDA.	☐
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto ya que el predio actualmente está en proceso de modificación y autorización de esta solicitud, pero se mencionan acciones a corto plazo, de las cuales se destaca la posterior subdivisión a lotes de 120 m2 para la construcción de vivienda económica.	☐
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 La Noria en el área a 500 metros al norte del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	☐
3.2	Escurrimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.3	Erosión	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.4	Riesgo Alto	SIN OBSERVACIÓN	☐

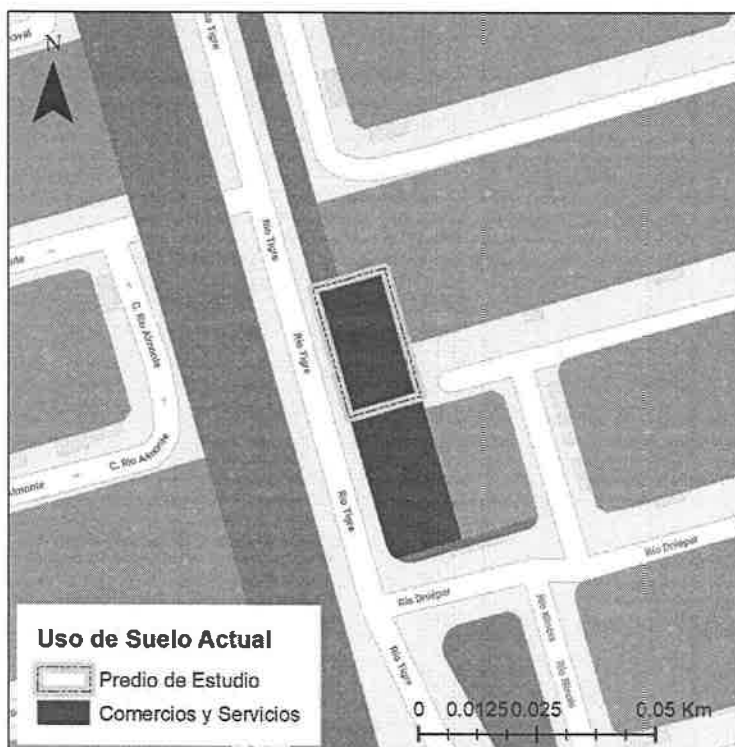
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.2	Escurrimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	Se observa un punto de riesgo cercano a el arroyo La Noria en el área de 1000 metros del predio. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	☐
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%. El predio cuenta con el servicio. 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%. 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.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 fuera del subcentro Norte. Se menciona la cercanía al Centro Distrital Norte, el Centro Distrital Granjas del Valle y el Centro Distrital Nogales.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia de 1000m no se localizan riesgos por concentraciones de población. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	☐
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	☐
9.3	Accesibilidad	La principal vía de acceso al predio se da por la Vía Primaria Río Danubio y, a su vez, la Vialidad de Primer Orden Av. Cristóbal Colón. La Calle Río Tigre se encuentra perpendicular a Río Danubio con el predio a 600 metros al norte. Se observa que la Vialidad Río Danubio no está terminada, por lo que solo se cuenta con la mitad del arroyo vehicular y sin banquetas terminadas por el costado sur.	☐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales.	☐
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 1000m, se ubica al menos Jardín de Niños (1), Escuela Primaria (1), Casa de Cuidado (3) y Guardería (1). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018	☐
10.2	Ruta de Seguridad	La Estación No. 6 de Bomberos más cercana se localiza en Av. Cristóbal Colón a 14 minutos y 8.8 km. La Comisaría Riberas de Sacramento más cercana se localiza en Av. Río Danubio a 4 minutos y 2.0 km. La Unidad de Emergencias de Cruz Roja más cercana se localiza en Av. Cristóbal Colón a 17 minutos y 10.6 km. Fuente: Google Maps, noviembre 2022	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		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 a un radio de influencia de 1000 metros 603 unidades económicas, con un total de 709 personas ocupadas. Las actividades predominantes son fabricación de ladrillos no refractarios (96), comercio al por menor (93), y salones y cónicas de belleza y peluquerías (50). El sector predominante es el de comercio y servicios, ambos con un 38; seguido por industria con un 23%. El índice de desarrollo económico es de 0.39, 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 1000 metros; Población total de 32,745 Distribución por sexo; 49.7% hombres y 50.3% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 400 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 201 a 400 hab/ha, seguido de los rangos entre 101 a 202 hab/ha. 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 11,242. Rango de densidad de 0 hasta 45.01 viv/ha, siendo predominantes también los rangos del 35.01 a 45 viv/ha, seguido por rangos entre 0 y 4 viv/ha. 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	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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

