

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:**

"Modificación Mayor a Plan Parcial Distrito Industrial Roma Norte" sobre **un polígono** con clave catastral **956-031-014**, en una superficie total de **5,670,007.44 m²**, ubicado en **nombre de calle Fracción A del Terreno Urbano**, Ubicado en la **Carretera Chihuahua - Ciudad Juárez**, entre **Kilómetro 18 y 22**, dentro del predio **Quinta Carolina** y el predio rústico ubicado al norte de la ciudad de Chihuahua y al oeste de la **Autopista Chihuahua - Ciudad Juárez** entre el **Kilómetro 18 y 22 de dicha autopista**, considerado como un **predio suburbano** y que solicita, conforme a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta Actualización PDU2040:

Un **plan parcial** que modifica los usos de suelo **Habitacional H45, Habitacional H60+, Mixto Moderado, Industria Bajo Impacto, Comercio y Servicios, Equipamiento General, Recreación y Deporte, Área Natural de Valor Ambiental, Zona Especial de Desarrollo Controlado, Zona de Amortiguamiento**, a los usos de suelo **Habitacional H45, Habitacional H60+, Mixto Moderado, Industria Bajo Impacto, Comercio y Servicios, Zona Especial de Desarrollo Controlado, Área Natural de Valor, Equipamiento General, Recreación y Deporte**.

Una **modificación mayor** a la estructura vial, de las secciones **462-462', 464-464', 470-470' y 497-497'** entre diversos ejes viales, proponiendo la **modificación del trazo de la sección 464-464'**, así como la **eliminación de las vías con secciones 462-462', 464-464', 470-470' y 497-497'**.

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.

Antecedentes

1. Plan Maestro Distrito Roma Norte, autorizado en el oficio NO. 152/2016 y publicado el 10 de mayo del 2016.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

2. Uso de suelo predominante en la reserva destinado a la Industria de Bajo Impacto.

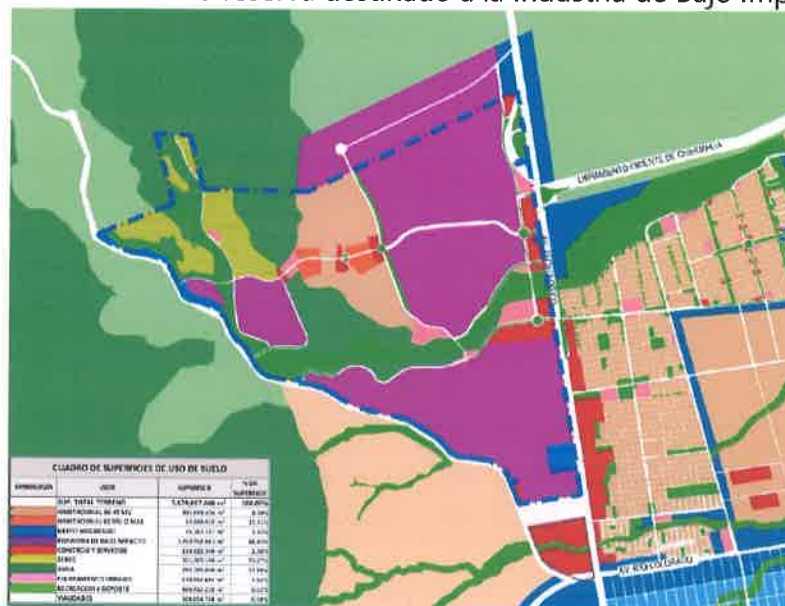


Ilustración 46. Propuesta de Zonificación y Usos de Suelo de Predio. Fuente: Elaboración Propia Plan Maestro Distrito Norte

USO DE SUELO	PROPUESTA 2023	P.M APROBADO 2016
Industrial de Bajo Impacto	2,769,992.663	552,435.00
Mixto Moderado	76,767.200	414,975.00
Comercio y Servicios	164,622.348	386,070.00
Recreación y Deporte	488,917.238	506,924.00
Habitacional 36-45 viv/ha	481,694.436	1,662,128.00
Habitacional más de 60 viv/ha	64,598.918	189,991.00
ZEDEC	351,967.188	529,523.00
Equipamiento General	109,997.684	325,296.00
ANVA	792,795.040	771,681.00
Vialidades	368,654.728	477,372.00
Zona Amortiguamiento	0	13,724.00
SUP. TOTAL	5,670,007.443	5,830,119.00

Nota: La superficie del Plan Maestro Aprobado en 2016 es superior a la propuesta actual, debido a que dicho Plan Maestro comprendía un polígono adicional colindante con la Av. Río Colorado.

3. Zonas: Organización territorial en 3 zonas denominadas macro lotes.

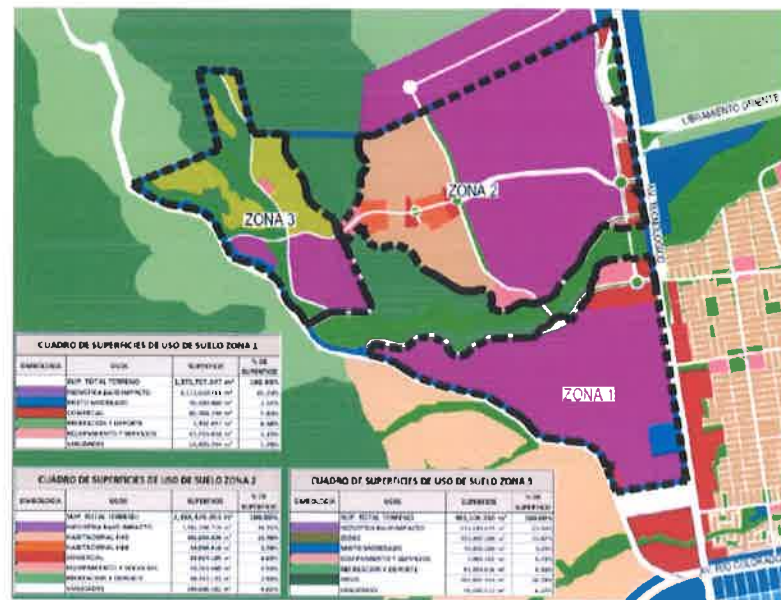


Ilustración 48. E-06. Zonas de desarrollo propuestas. Fuente: Elaboración Propia Plan Maestro Distrito Norte

USO DE SUELO	ZONA 1 (m²)	ZONA 2 (m²)	ZONA 3 (m²)
Industrial de Bajo Impacto	1,177,650.468	1,361,196.719	231,145.475
Mixto Moderado	40,000.000	0.000	34,360.280
Comercio y Servicios	80,048.290	83,564.185	0
Recreación y Deporte	7,907.657	68,317.133	93,033.026
Habitacional 36-45 viv/ha	0	481,694.436	0
Habitacional 46-60 viv/ha	0	64,598.918	0
ZEDEC	0	0	351,967.188
Equipamiento General	43,755.838	59,161.680	7,080.165
ANVA	0	0	203,921.344
Vialidades	24,405.294	199,846.282	59,599.432
SUP. TOTAL	1,373,767.547	2,318,379.353	981,106.910

Compatibilidad

- La compatibilidad quedará sujeta a la acción urbana que se promueva a desarrollar en su momento, conforme a lo establecido en la Tabla de Compatibilidad de uso de suelo del PDU2040.

Hidrología:

- Se observa sobre el predio en estudio la trayectoria de varios arroyos, entre los que destacan el arroyo La Noria, El Mogote y El Capulín; así como diversos escurrimientos en el área a 2500 metros del predio, como lo son Arroyo El Cuervo, San José, El Verde, Agua Blanca, Arroyo Jesús María, Ojo del Apache, El Mimbres Norte, entre otros, así como diversos escurrimientos. Se recomienda a la autoridad solicitar las restricciones de los arroyos ubicados en el polígono, verificadas por la autoridad en materia, en relación con los **Art. 279 y 280 de la Ley de**

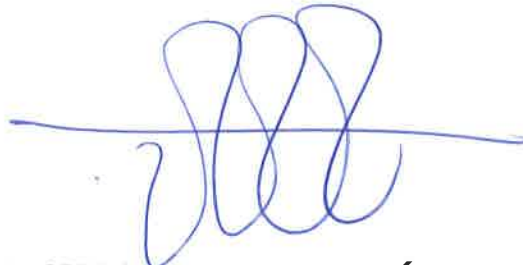
11. Estudio Impacto Urbano y Ambiental: En concordancia con el Acta de Aprobación del Plan Maestro Distrito Roma Norte, autorizado en el oficio NO. 152/2016 y publicado el 10 de mayo del 2016, en su término CUATRO: Toda obra nueva de construcción dentro del área de estudio del presente instrumento queda condicionada a la elaboración de un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, de conformidad con el PDU2040, se deberá tomar como principal área de estudio la intersección entre los Arroyos La Noria, El Mogote y El Capulín, de acuerdo con las modificaciones del uso de Área Natural de Valor Ambiental (ANVA), además de las conclusiones derivadas del estudio hidrológico.

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/agcg/jeel
C.C.P. Archivo

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

"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Estructura urbana

6. Una fracción de la Zona 2 y 3 del polígono en estudio se encuentra condicionada bajo la restricción de área de Borde. Se recomienda a la autoridad incorporar el criterio normativo de Zona de Borde como lo establece el PDU2040 para la zona urbanizable localizada al límite del polígono, y definir criterios de tratamiento mediante las guías de diseño respectivas.

Estructura vial y secciones

7. La estrategia para la Estructura Vial del PP-DIRN, menciona no modificar la vigente del PDU, sin embargo, **todas las vías se presentan con jerarquía secundaria**, aun cuando las vías 2 y 10 propuestas cumplen con la dimensión normativa para ser primarias. De la misma forma **se encuentra la modificación o eliminación del trazo de 4 vías**. En cuanto a la vía con ID de sección 464-464', **este Instituto determina que esta eliminación no es congruente** en el trayecto al sur de las vías identificadas con el ID 463-463' y 492-492', ya que **su continuidad es importante por ser una vía secundaria colectora que auxiliará a los viajes generados por el polígono de aplicación**. Sin embargo, se encuentra que la eliminación de los trayectos propuestos de las vías con los ID de sección 462-462', 470-470' y 497 -497' no generan detrimento al tejido vial en análisis. **Por lo tanto se recomienda seguir la sugerencias establecidas en el PDU 2040 vigente.**

Riesgos

8. Se destaca que el Atlas de Riesgos del Centro de Población Chihuahua 2006, no tiene cobertura sobre la zona de ocupación del predio, por lo que no se conocen los posibles riesgos potenciales geológicos e hidrometeorológicos. Se recomienda a la autoridad competente solicitar el Estudio de Prevención de Riesgos. Conforme al Artículo 144 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Estudios

9. Estudio Hidrológico: Estudio hidrológico que determine condiciones de tratamiento natural para arroyos principales y captación pluvial de la zona propuesta a desarrollo con flujo hacia dichos cauces. **Art. 268 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**
10. Estudio de Impacto Vial: Presentación de un Estudio de Impacto Vial que determine las previsiones de flujo en acceso y salida de la zona y soluciones geométricas a entronques. **Art. 68 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.**

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/400/2023
Tipo de modificación	Modificación mayor
Tipo de propuesta	Plan Parcial
Nombre del estudio	"Modificación Mayor a Plan Parcial Distrito Industrial Roma Norte"
Localización	Fracción A del Terreno Urbano, Ubicado en la Carretera Chihuahua - Ciudad Juárez, entre Kilómetro 18 y 22, dentro del predio Quinta Carolina y el predio rústico ubicado al norte de la ciudad de Chihuahua y al oeste de la Autopista Chihuahua - Ciudad Juárez entre el Kilómetro 18 y 22 de dicha autopista.
Clave catastral	956-031-014
Superficie	5,670,007.44 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H45, Habitacional H60+, Mixto Moderado, Industria Bajo Impacto, Comercio y Servicios, Equipamiento General, Recreación y Deporte, Área Natural de Valor, Zona Especial de Desarrollo Controlado y Zona de Amortiguamiento.
Usos de suelo propuesto	Habitacional H45, Habitacional H60+, Mixto Moderado, Industria Bajo Impacto, Comercio y Servicios, Zona Especial de Desarrollo Controlado, Área Natural de Valor, Equipamiento General y Recreación y Deporte.
Giro por establecer	Plan Parcial.
Tipo de ingreso y antecedentes	Reingreso Plan Maestro Distrito Roma Norte, autorizado en el oficio NO. 152/2016 y publicado el 10 de mayo del 2016.

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍA

RECIBIDO
23 JUN. 2023
TPM

Análisis desglosado

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	Propuesta de Modificación Mayor al Plan Maestro Distrito Roma Norte. Propone redefinir una nueva zonificación secundaria y dosificación de usos de suelo con parámetros de aprovechamiento del suelo para que permitan alojar industrias de bajo impacto, comercios, servicios y usos mixtos de cobertura metropolitana y regional; sin dejar de lado la inclusión de zonas para usos habitacionales, equipamientos, áreas verdes y espacios de protección ambiental. Sin alterar la Zonificación primaria y los elementos de estructuración urbana a nivel ciudad.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido																																																				
		Usos de Suelo: Uso de suelo predominante en la reserva destinado a la Industria de Bajo Impacto.  CUADRO DE SUPERFICIES DE USO DE SUELO <table><tr><th>Superficie</th><th>Uso</th><th>Superficie</th><th>Uso</th></tr><tr><td>2,769,992.663</td><td>INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO</td><td>552,435.00</td><td>INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO</td></tr><tr><td>76,767.200</td><td>MIXTO MODERADO</td><td>414,975.00</td><td>MIXTO MODERADO</td></tr><tr><td>164,622.348</td><td>COMERCIO Y SERVICIOS</td><td>386,070.00</td><td>COMERCIO Y SERVICIOS</td></tr><tr><td>488,917.238</td><td>RECREACIÓN Y DEPORTE</td><td>506,924.00</td><td>RECREACIÓN Y DEPORTE</td></tr><tr><td>481,694.436</td><td>HABITACIONAL 36-45 viv/ha</td><td>1,662,128.00</td><td>HABITACIONAL 36-45 viv/ha</td></tr><tr><td>64,598.918</td><td>HABITACIONAL MÁS DE 60 viv/ha</td><td>189,991.00</td><td>HABITACIONAL MÁS DE 60 viv/ha</td></tr><tr><td>351,967.188</td><td>ZEDEC</td><td>529,523.00</td><td>ZEDEC</td></tr><tr><td>109,997.684</td><td>EQUIPAMIENTO GENERAL</td><td>325,296.00</td><td>EQUIPAMIENTO GENERAL</td></tr><tr><td>792,795.040</td><td>ANVA</td><td>771,681.00</td><td>ANVA</td></tr><tr><td>368,654.728</td><td>VIALIDADES</td><td>477,372.00</td><td>VIALIDADES</td></tr><tr><td>0</td><td>ZONA AMORTIGUAMIENTO</td><td>13,724.00</td><td>ZONA AMORTIGUAMIENTO</td></tr><tr><td>SUP. TOTAL</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	Superficie	Uso	Superficie	Uso	2,769,992.663	INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO	552,435.00	INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO	76,767.200	MIXTO MODERADO	414,975.00	MIXTO MODERADO	164,622.348	COMERCIO Y SERVICIOS	386,070.00	COMERCIO Y SERVICIOS	488,917.238	RECREACIÓN Y DEPORTE	506,924.00	RECREACIÓN Y DEPORTE	481,694.436	HABITACIONAL 36-45 viv/ha	1,662,128.00	HABITACIONAL 36-45 viv/ha	64,598.918	HABITACIONAL MÁS DE 60 viv/ha	189,991.00	HABITACIONAL MÁS DE 60 viv/ha	351,967.188	ZEDEC	529,523.00	ZEDEC	109,997.684	EQUIPAMIENTO GENERAL	325,296.00	EQUIPAMIENTO GENERAL	792,795.040	ANVA	771,681.00	ANVA	368,654.728	VIALIDADES	477,372.00	VIALIDADES	0	ZONA AMORTIGUAMIENTO	13,724.00	ZONA AMORTIGUAMIENTO	SUP. TOTAL				
Superficie	Uso	Superficie	Uso																																																				
2,769,992.663	INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO	552,435.00	INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO																																																				
76,767.200	MIXTO MODERADO	414,975.00	MIXTO MODERADO																																																				
164,622.348	COMERCIO Y SERVICIOS	386,070.00	COMERCIO Y SERVICIOS																																																				
488,917.238	RECREACIÓN Y DEPORTE	506,924.00	RECREACIÓN Y DEPORTE																																																				
481,694.436	HABITACIONAL 36-45 viv/ha	1,662,128.00	HABITACIONAL 36-45 viv/ha																																																				
64,598.918	HABITACIONAL MÁS DE 60 viv/ha	189,991.00	HABITACIONAL MÁS DE 60 viv/ha																																																				
351,967.188	ZEDEC	529,523.00	ZEDEC																																																				
109,997.684	EQUIPAMIENTO GENERAL	325,296.00	EQUIPAMIENTO GENERAL																																																				
792,795.040	ANVA	771,681.00	ANVA																																																				
368,654.728	VIALIDADES	477,372.00	VIALIDADES																																																				
0	ZONA AMORTIGUAMIENTO	13,724.00	ZONA AMORTIGUAMIENTO																																																				
SUP. TOTAL																																																							
		<i>Ilustración 46. Propuesta de Zonificación y Usos de Suelo de Predio. Fuente: Elaboración Propia Plan Maestro Distrito Norte</i> <table><tr><th>USO DE SUELO</th><th>PROPUESTA 2023</th><th>Plan Maestro APROBADO 2016</th></tr><tr><td>Industrial de Bajo Impacto</td><td>2,769,992.663</td><td>552,435.00</td></tr><tr><td>Mixto Moderado</td><td>76,767.200</td><td>414,975.00</td></tr><tr><td>Comercio y Servicios</td><td>164,622.348</td><td>386,070.00</td></tr><tr><td>Recreación y Deporte</td><td>488,917.238</td><td>506,924.00</td></tr><tr><td>Habitacional 36-45 viv/ha</td><td>481,694.436</td><td>1,662,128.00</td></tr><tr><td>Habitacional más de 60 viv/ha</td><td>64,598.918</td><td>189,991.00</td></tr><tr><td>ZEDEC</td><td>351,967.188</td><td>529,523.00</td></tr><tr><td>Equipamiento General</td><td>109,997.684</td><td>325,296.00</td></tr><tr><td>ANVA</td><td>792,795.040</td><td>771,681.00</td></tr><tr><td>Vialidades</td><td>368,654.728</td><td>477,372.00</td></tr><tr><td>Zona Amortiguamiento</td><td>0</td><td>13,724.00</td></tr><tr><td>SUP. TOTAL</td><td>5,670,007.443</td><td>5,830,119.00</td></tr></table> Nota: La superficie del Plan Maestro Aprobado en 2016 es superior a la propuesta actual, debido a que dicho Plan Maestro comprendía un polígono adicional colindante con la Av. Río Colorado. Zonas: Organización territorial en 3 zonas denominadas macrolotes:	USO DE SUELO	PROPUESTA 2023	Plan Maestro APROBADO 2016	Industrial de Bajo Impacto	2,769,992.663	552,435.00	Mixto Moderado	76,767.200	414,975.00	Comercio y Servicios	164,622.348	386,070.00	Recreación y Deporte	488,917.238	506,924.00	Habitacional 36-45 viv/ha	481,694.436	1,662,128.00	Habitacional más de 60 viv/ha	64,598.918	189,991.00	ZEDEC	351,967.188	529,523.00	Equipamiento General	109,997.684	325,296.00	ANVA	792,795.040	771,681.00	Vialidades	368,654.728	477,372.00	Zona Amortiguamiento	0	13,724.00	SUP. TOTAL	5,670,007.443	5,830,119.00														
USO DE SUELO	PROPUESTA 2023	Plan Maestro APROBADO 2016																																																					
Industrial de Bajo Impacto	2,769,992.663	552,435.00																																																					
Mixto Moderado	76,767.200	414,975.00																																																					
Comercio y Servicios	164,622.348	386,070.00																																																					
Recreación y Deporte	488,917.238	506,924.00																																																					
Habitacional 36-45 viv/ha	481,694.436	1,662,128.00																																																					
Habitacional más de 60 viv/ha	64,598.918	189,991.00																																																					
ZEDEC	351,967.188	529,523.00																																																					
Equipamiento General	109,997.684	325,296.00																																																					
ANVA	792,795.040	771,681.00																																																					
Vialidades	368,654.728	477,372.00																																																					
Zona Amortiguamiento	0	13,724.00																																																					
SUP. TOTAL	5,670,007.443	5,830,119.00																																																					

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido																																																
		 Ilustración 48. E-06. Zonas de desarrollo propuestas. Fuente: Elaboración Propia Plan Maestro Distrito Norte <table border="1"> <thead> <tr> <th>USO DE SUELO</th><th>ZONA 1 (m²)</th><th>ZONA 2 (m²)</th><th>ZONA 3 (m²)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Industrial de Bajo Impacto</td><td>1,177,650.468</td><td>1,361,196.719</td><td>231,145.475</td></tr> <tr> <td>Mixto Moderado</td><td>40,000.000</td><td>0.000</td><td>34,360.280</td></tr> <tr> <td>Comercio y Servicios</td><td>80,048.290</td><td>83,564.185</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Recreación y Deporte</td><td>7,907.657</td><td>68,317.133</td><td>93,033.026</td></tr> <tr> <td>Habitacional 36-45 viv/ha</td><td>0</td><td>481,694.436</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Habitacional 46-60 viv/ha</td><td>0</td><td>64,598.918</td><td>0</td></tr> <tr> <td>ZEDEC</td><td>0</td><td>0</td><td>351,967.188</td></tr> <tr> <td>Equipamiento General</td><td>43,755.838</td><td>59,161.680</td><td>7,080.165</td></tr> <tr> <td>ANVA</td><td>0</td><td>0</td><td>203,921.344</td></tr> <tr> <td>Vialidades</td><td>24,405.294</td><td>199,846.282</td><td>59,599.432</td></tr> <tr> <td>SUP. TOTAL</td><td>1,373,767.547</td><td>2,318,379.353</td><td>981,106.910</td></tr> </tbody> </table> Estructura Urbana: El promotor propone en el sitio de esta reserva en estudio, la creación de un nuevo sub-centro y centros distritales para desarrollar elementos dónde se alojen lugares de trabajo y equipamientos sociales de cobertura distrital o de zona. (p. 91). En cuanto al suelo industrial a nivel de planeación el modelo de negocios tiene dos posibilidades, desarrollar parques industriales en la modalidad de fraccionamientos bajo el régimen en condominio; o bien la urbanización de lotes para su desarrollo, conforme a la normatividad vigente. (Estudio p. 91)	USO DE SUELO	ZONA 1 (m ²)	ZONA 2 (m ²)	ZONA 3 (m ²)	Industrial de Bajo Impacto	1,177,650.468	1,361,196.719	231,145.475	Mixto Moderado	40,000.000	0.000	34,360.280	Comercio y Servicios	80,048.290	83,564.185	0	Recreación y Deporte	7,907.657	68,317.133	93,033.026	Habitacional 36-45 viv/ha	0	481,694.436	0	Habitacional 46-60 viv/ha	0	64,598.918	0	ZEDEC	0	0	351,967.188	Equipamiento General	43,755.838	59,161.680	7,080.165	ANVA	0	0	203,921.344	Vialidades	24,405.294	199,846.282	59,599.432	SUP. TOTAL	1,373,767.547	2,318,379.353	981,106.910	
USO DE SUELO	ZONA 1 (m ²)	ZONA 2 (m ²)	ZONA 3 (m ²)																																																
Industrial de Bajo Impacto	1,177,650.468	1,361,196.719	231,145.475																																																
Mixto Moderado	40,000.000	0.000	34,360.280																																																
Comercio y Servicios	80,048.290	83,564.185	0																																																
Recreación y Deporte	7,907.657	68,317.133	93,033.026																																																
Habitacional 36-45 viv/ha	0	481,694.436	0																																																
Habitacional 46-60 viv/ha	0	64,598.918	0																																																
ZEDEC	0	0	351,967.188																																																
Equipamiento General	43,755.838	59,161.680	7,080.165																																																
ANVA	0	0	203,921.344																																																
Vialidades	24,405.294	199,846.282	59,599.432																																																
SUP. TOTAL	1,373,767.547	2,318,379.353	981,106.910																																																

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al norte de la ciudad, colindante con la carretera Chihuahua-Ciudad Juárez, en su entorno a 2500 metros de radio, se ubican usos principalmente habitacionales Área Natural de Valor Ambiental (ANVA) y Preservación Ecológica de manera predominante, y en menor proporción usos habitacionales con densidades de H45, H35 y H60+, recreación y deporte, usos mixtos, y equipamiento general.	☐
1.3	Compatibilidad	La compatibilidad quedará sujeta a la acción urbana que se promueva a desarrollar en su momento, conforme a lo establecido en la Tabla de Compatibilidad de uso 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	La curva de nivel más alta sobre el predio se ubica sobre los 1720m, mientras que la menor es de 1540m. Queda prohibido realizar obras o acciones urbanísticas en zonas con relieve muy accidentado con pendientes mayores al treinta por ciento, de acuerdo con el Art. 147 Fracción XIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☒
2.2	Relieve	SIN OBSERVACIÓN	☐
2.3	Pendientes	Se observan pendientes desde el 2% y hasta superiores a un 45%. Se encuentran pendientes pronunciadas y trayectos muy definidos de los escurrimientos y arroyos principales.	☒
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 sobre el predio en estudio la trayectoria de varios arroyos, entre los que destacan el arroyo La Noria, El Mogote y El Capulín; así como diversos escurrimientos en el área a 2500 metros del predio, como lo son Arroyo El Cuervo, San José, El Verde, Agua Blanca, Arroyo Jesús María, Ojo del Apache, El Mimbres Norte, entre otros, así como diversos escurrimientos. Se recomienda a la autoridad solicitar las restricciones de los arroyos ubicados en el polígono, verificadas por la autoridad en materia, en relación con los Art. 279 y 280 de la Ley de	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	
3.2	Escurrecimientos	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 Se destaca que el Atlas de Riesgos del Centro de Población Chihuahua 2006, no tiene cobertura sobre la zona de ocupación del predio, por lo que no se descartan posibles riesgos potenciales geológicos e hidrometeorológicos. Se recomienda a la autoridad competente solicitar el Estudio de Prevención de Riesgos. Conforme al Artículo 144 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☒
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	SIN OBSERVACIÓN	☐
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	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
6.6	Gaseras	Se observa la presencia de 2 gaseras en el área de 2500m del predio, ubicadas sobre la Av. Cristóbal Colón y Av. Río Danubio colindantes a menos de 100m del predio en estudio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☒
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 2500 metros no se tiene cobertura del servicio de agua potable, únicamente la colonia Riberas de Sacramento, colindante hacia el lado este del predio cuenta con una cobertura de un 40-100%. Dentro del predio se ubica el Pozo Riberas de Sacramento N° 2. El predio cuenta con el servicio. No se presenta contrato o factibilidad 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 2500 metros no se tiene cobertura del servicio de agua potable, únicamente la colonia Riberas de Sacramento, colindante hacia el lado este del predio cuenta con una cobertura de un 40-100%.	☒
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 2500 metros no se tiene cobertura del servicio de agua potable, únicamente la colonia Riberas de Sacramento, colindante hacia el lado este del predio cuenta con una cobertura de un 60-100%. No se presenta contrato o factibilidad del servicio. El estudio menciona que se cuenta con factibilidades y proyectos ejecutivos para el desarrollo de la infraestructura y sus conexiones a las redes troncales de la ciudad en el sector norte (p. 111).	☒
7.4	Gas Natural	SIN OBSERVACIÓN	☐
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 colindante al Área de Planeación Específica, Zona Especial de Integración al Desarrollo (ZEID) Norte. Una fracción de la Zona 2 y 3 del polígono en estudio se encuentra condicionada bajo la restricción de área de Borde. Se	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		recomienda a la autoridad incorporar el criterio normativo de Zona de Borde como lo establece el PDU2040 para la zona urbanizable localizada al límite del polígono, y definir criterios de tratamiento mediante las guías de diseño respectivas.	
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 2500m se ubican varios concentradores de actividad entre los que destacan el Parque Logístico Norte, almacenes de empresas como Bell México, DHL, Mercado Libre, TRW; se ubica en este radio de estudio el Centro de Distribución OXXO (Cedis Oxxo Cuu), tienda Alsuper, Camionera de Chihuahua, así como varias instalaciones de salones de eventos o granjas para fiestas.	☐
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	Notas generales: 1. La estrategia para la Estructura Vial del PP-DIRN, menciona no modificar la vigente del PDU, sin embargo, todas las vías se presentan con jerarquía secundaria, aun cuando las vías 2 y 10 propuestas cumplen con la dimensión normativa para ser primarias. 2. De la misma forma se encuentra la modificación o eliminación del trazo de 4 vías (identificadas más adelante y en la tabla de secciones viales). 3. La vía 464-464' (Sección Propuesta 7), elimina su trayecto en la propuesta hacia el sur en su intersección con las vías 463-463' y 492-492' (secciones propuestas 5 y 6). Esta continuidad es importante, ya que es una vía secundaria colectora que auxiliará a los viajes generados por el polígono de aplicación. Este Instituto determina que esta eliminación no es congruente con las sugerencias establecidas en el PDU 2040 vigente. 4. Se propone eliminar el tramo de la vía 462-462' (secciones propuestas 5 y 6) entre los ejes 464-464' y 467-467'. La eliminación de este tramo se prevé como procedente, ya que estimula la preservación ecológica colindante. 5. La vía 464-464' cambia su trayectoria entre los ejes 461-461' y 462-462'. Se prevé como procedente esta modificación, ya que no genera alteraciones que den detrimento al tejido vial en análisis.	☐

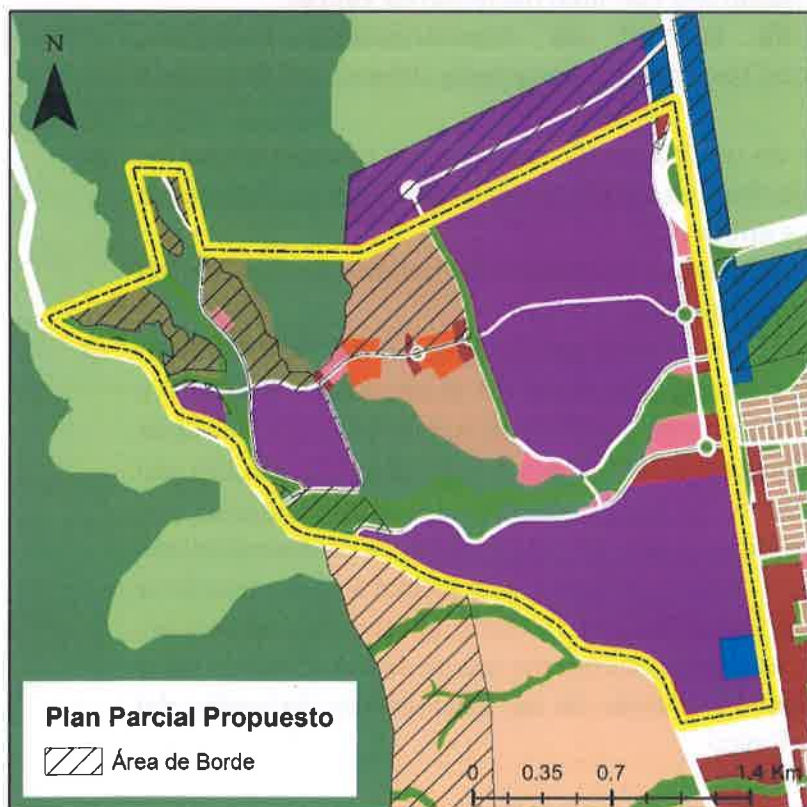
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido						
		6. Se propone eliminar la vía 497-497' al sur de la vía 492-492'. Se prevé como procedente esta modificación, ya que no genera alteraciones que den detrimento al tejido vial en análisis. 7. Se propone eliminar la vía 470-470' en su totalidad. Se prevé como procedente esta modificación, ya que no genera alteraciones que den detrimento al tejido vial en análisis. 8. Se recomienda presentar la propuesta esquemática PP-1 de la intersección de las vías que brindan conectividad a la Av. Cristóbal Colón F. / Carretera Chihuahua – Juárez (secciones 5, 6 y 10). 9. Se recomienda presentar las propuestas esquemáticas C1, C2 y C3 de las intersecciones de las vías que brindan conectividad a la Carretera Libre Chihuahua – Juárez (secciones propuestas 5, 6 y 8). 10. Se recomienda presentar la propuesta esquemática de aquellas vías que cambian la dimensión de su sección vial. 11. Las Secciones Propuestas 1, 2, 4 y 9 replican las vías 461, 468, 494, 495 y 496 del PDU Sexta actualización. La disposición de las ciclovías no son las recomendadas por la normativa vigente, por lo que forman parte de la actualización de dicho instrumento, por ello, se exhorta al promotor rediseñar las secciones según el “Manual de Calles - Diseño vial para ciudades mexicanas”.							
9.2	Accesibilidad	Las principales vías de acceso al predio se dan por las vialidades Regionales, Carretera Chihuahua – Juárez y Carretera Libre Chihuahua Juárez, el promotor indica como propuesta a futuro los nodos C-1, C-2 y C-3 sobre esta última. También se cuenta acceso sobre la vía de Primero Orden Av. Cristóbal Colón, en la cual, el promotor indica el nodo PP-1 (Puente Validad Parque Lineal) como acceso actual sobre el entronque con el Libramiento Oriente de Chihuahua.	☐						
9.3	Secciones Viales	Para ver las notas indicadas en la siguiente tabla, remitirse a la Sección 9.1 Estructura Vial. <table><tr><th>ID Vialidad PDU</th><th>ID Vialidad PP-DIRN</th><th>Observación</th></tr><tr><td>461 (Primaria Propuesta)</td><td>9 y 10</td><td>Se amplía la sección en ambas propuestas. Ver nota 8, 10 y 11.</td></tr></table>	ID Vialidad PDU	ID Vialidad PP-DIRN	Observación	461 (Primaria Propuesta)	9 y 10	Se amplía la sección en ambas propuestas. Ver nota 8, 10 y 11.	☐
ID Vialidad PDU	ID Vialidad PP-DIRN	Observación							
461 (Primaria Propuesta)	9 y 10	Se amplía la sección en ambas propuestas. Ver nota 8, 10 y 11.							

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones			Lista de Contenido
		462 (Primaria Propuesta)	5 y 6	Se suprime el trayecto entre 464 y 467 (7 y 8). Colindante a la preservación ecológica. Ver nota 3 y 10.	
		463 (Primaria Propuesta)	5 y 6	Ver nota 10.	
		464 (Secundaria Propuesta)	7	Cambia su trayectoria entre las vías 461 y 462 (5, 6, 9 y 10). Se elimina al sur de las vías 463 y 492 (5 y 6). Ver nota 3 y 5.	
		465 (Primaria Propuesta)	2 y 3	Se suprime el trayecto sur. Ver nota 10.	
		466 (Secundaria Propuesta)	8	Sin observaciones.	
		467 (Secundaria Propuesta)	8	Sin observaciones.	
		468 (Primaria Propuesta)	9	Ver nota 9 y 11.	
		469 (Primaria Propuesta)	5 y 6	Ver nota 8 y 10.	
		470 (Secundaria Propuesta)	Sin propuesta	La propuesta suprime este trayecto. Ver nota 7.	
		491 (Primaria Propuesta)	5 y 6	Ver nota 9 y 10.	
		492 (Primaria Propuesta)	5 y 6	No es mencionado en el diagnóstico y forma parte de la estructura vial vigente. Ver nota 8.	
		493 (Primaria Propuesta)	5 y 6	Ver nota 9 y 10.	
		494 (Primaria Propuesta)	2	Ver nota 11.	
		495 (Primaria Propuesta)	2	Ver nota 11.	
		496 (Primaria Propuesta)	1 y 4	No es mencionado en el diagnóstico y forma parte de la estructura vial vigente. Ver nota 11.	
		497 (Primaria Propuesta)	Sin propuesta	La propuesta suprime este trayecto. Ver nota 6.	
		159 (Av. Cristóbal Colón / Tecnológico) (De Primer Orden)	Ídem	Modificación menor adhiriendo ciclovía a un costado.	
		Sin ID (Carretera Libre Chih. – Jrz.) (De	Ídem	Se incluye propuesta de dos laterales conservando los carriles actuales. Ver más observaciones en las notas generales. Ver nota 9.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Primer Orden)	
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 2500 metros, se encontró equipamiento de educación (16 escuelas de nivel básico), de asistencia social, centro comunitario (1), casa de cuidado diario (11), casa hogar para menores (1), guarderías (5), un centro religioso, servicios urbanos (3 gasolineras y 2 gaseras) y varios espacios de recreación y deporte (61). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	☒
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 6 de Bomberos y Estación de Policía Municipal Los Arroyos, toma un tiempo máximo de respuesta de 8 minutos, a 7.1 km de distancia, desde la C. Valle de Santiago, girando en Av. Tecnológico que se convierte en Carretera Chihuahua-Ciudad Juárez. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Paseos toma como tiempo de respuesta máximo de 10 minutos, en 8.9 km, con una ruta desde la C. Paseos de Arareco, girando en Av. Tecnológico que se convierte en Carretera Chihuahua-Ciudad Juárez. Fuente: Google Maps, Junio 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 a un radio de influencia de 5000 metros 745 unidades económicas, con un total de 1,503 personas ocupadas. Las actividades predominantes son tienda de abarrotes, salones de belleza y fabricación de ladrillos. El sector predominante es el de servicios 43%, seguido por comercio 41% e industria 16%. El índice de desarrollo económico es de 0.38, 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.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
12.1	Densidad de Población	Se observa en un radio de influencia a 5000 metros; Población total de 41,627 Distribución por sexo; 49.7% hombres y 50.3% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 339 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 0 a 50 hab/ha, seguido de los rangos entre 201 a 400 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 5000 metros; Viviendas totales 14,942 Rango de densidad de 0 hasta 118 viv/ha, siendo predominantes también los rangos del 0 a 4 viv/ha, seguido por rangos entre 45 y 75 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	Estudio hidrológico que determine condiciones de tratamiento natural para arroyos principales y captación pluvial de la zona propuesta a desarrollo con flujo hacia dichos cauces. Art. 268 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☒
13.2	Estudio de Impacto Vial	Presentación de un Estudio de Impacto Vial que determine las previsiones de flujo en acceso y salida de la zona y soluciones geométricas a entronques. Art. 68 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.	☒
13.3	Estudio Urbano Ambiental	En concordancia con el Acta de Aprobación del Plan Maestro Distrito Roma Norte , autorizado en el oficio NO. 152/2016 y publicado el 10 de mayo del 2016, en su término CUATRO: Toda obra nueva de construcción dentro del área de estudio del presente instrumento queda condicionada a la elaboración de un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, de conformidad con el PDU2040 . Se deberá tomar como principal área de estudio la intersección entre los Arroyos La Noria, El Mogote y El Capulín, de acuerdo a las modificaciones del uso de Área Natural de Valor Ambiental (ANVA), además de las conclusiones derivadas del Estudio Hidrológico.	☒

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