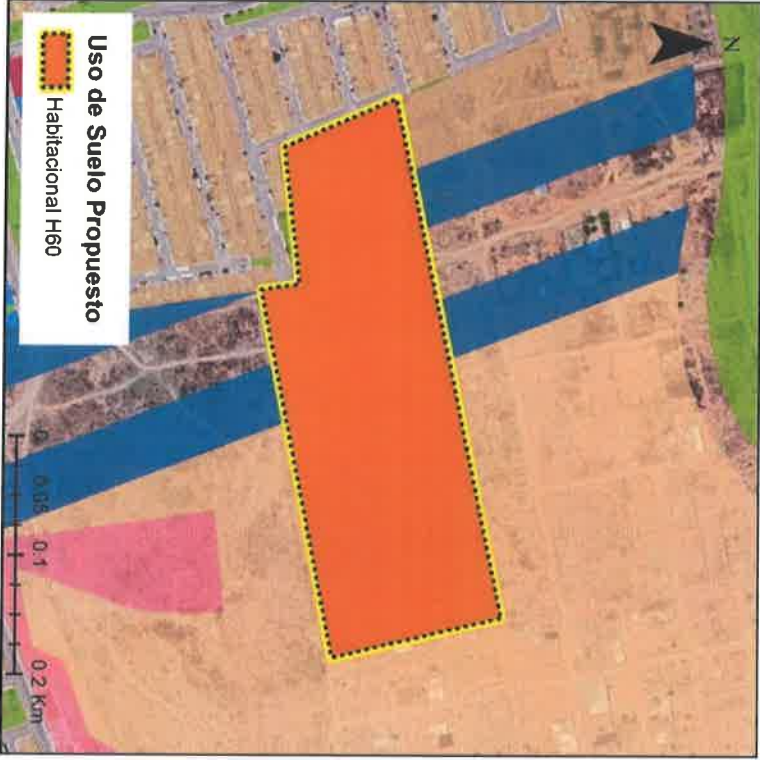
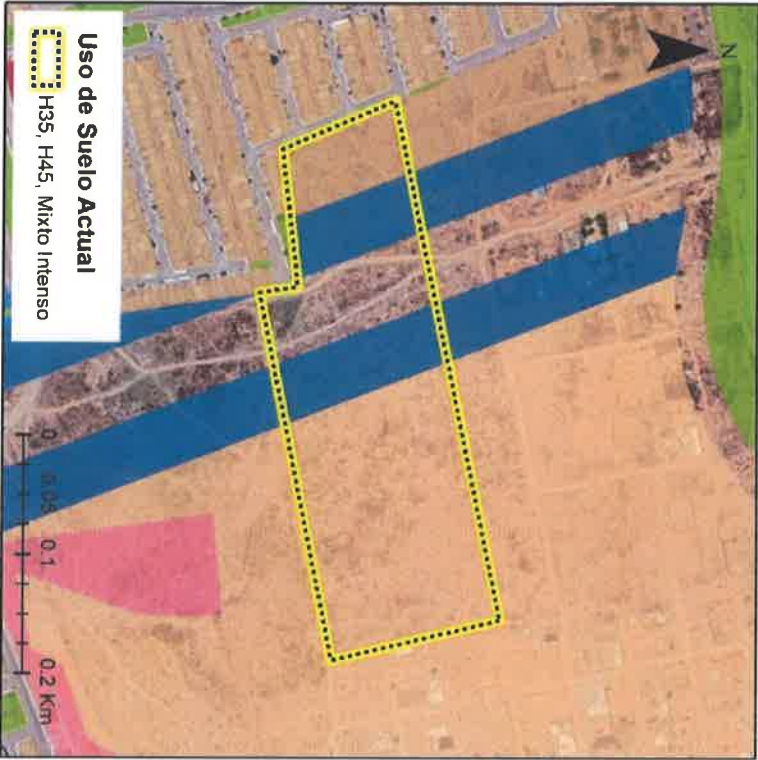


Usos de suelo actual y propuesto.

Fecha: 5 de octubre 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 Férrea**
- Via Férrea
- Regional**
- Regional Propuesta
 - De Primer Orden
 - De Primer Orden Propuesta
- Primaria**
- Primaria Propuesta
 - Secundaria
 - Secundaria Propuesta



Fecha: 5 de octubre de 2023

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
13.2	Estudio de Impacto Vial	SIN OBSERVACIÓN.	☐
13.3	Estudio Urbano Ambiental	SIN OBSERVACIÓN.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
10.1	Equipamiento Urbano	En el área de influencia a 1000 metros, se encontró equipamiento de educación (2 escuelas), centro religioso (3) y varios espacios de recreación y deporte (125). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	☐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencia de la Comandancia de Policía toma un tiempo máximo de respuesta de 21 minutos a 13.5 kilómetros desde la Av. Tecnológico/Av. Cristóbal Colón/Chihuahua, conectando con la Av. Río Danubio "Madre Teresa de Calcuta", accediendo por la Av. Anthony Quinn para llegar al predio. La ruta del servicio de emergencia de la Estación de Bomberos toma un tiempo máximo de respuesta de 17 minutos a 9.0 kilómetros desde la Av. Tecnológico, conectando con la Av. Río Colorado, siguiendo por la Av. Río Danubio y Av. Río de las Praderas, accediendo por la Río Atuel para entrar al predio. La ruta del servicio de emergencia de la Cruz Roja Mexicana toma un tiempo máximo de respuesta de 17 minutos a 10.8 kilómetros desde la Av. Tecnológico, conectando con la Av. Río Colorado, siguiendo por la Av. Río Danubio y Av. Río de las Praderas, accediendo por la Río Atuel para entrar al predio. Fuente: Google Maps, febrero de 2023	☐
11	Unidades Económicas	Descripción de las unidades económicas en el área de estudio.	
11.1	Unidades económicas	No se tiene información económica dentro del radio de influencia del predio. 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 12,225. • Distribución por sexo; 49% hombres y 51% 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 4,288 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	☐

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.	
9.3	Accesibilidad	La principal vía de acceso al predio se da por la vialidad primaria Av. Río Danubio "Madre Teresa De Calcuta" y mediante la vialidad secundaria Av. Anthony Quinn. Actualmente el predio se encuentra en una zona que no cuenta con infraestructura vial consolidada. Se recomienda a la autoridad realizar acuerdos que den seguimiento y cumplimiento a las etapas de implementación de las vías requeridas para evitar problemas viales o de conectividad en la zona. El promotor no propone modificaciones a la estructura vial. Para aquellas que modifiquen su trazo y que afecten a la propiedad de terceros. Se recomienda a la autoridad notificar a todas las partes y promover el dialogo para convenir los acuerdos y en su caso, la deliberación final. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Artículo 86 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.	
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 la siguientes: • Av. Anthony Quinn (40-40') 40 - 40'  AV. ANTHONY QUINN AV. LA NORIA A AV. LOS ARCOS Sección Vial. Fuente: PDU2040, Sexta Actualización (2021)	
10	Equipamiento	Fuente: Anexo de Secciones Viales 2021 PDU2040. Descripción del equipamiento existente en la zona de estudio y la ruta de seguridad de bomberos y policía municipal al predio.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 1,000 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 80 – 100% contigua a la mancha urbana. El promotor presenta factibilidad del servicio hidrosanitario mediante el oficio SE400/SS410/01/T 234/08-2023, emitido el 30 de marzo de 2023 por la Junta Municipal De Agua Y Saneamiento De Chihuahua.	☐
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1,000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje en un 80 – 100% contigua a la mancha urbana. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Artículo 284, Fracción VI Y Artículo 119 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☐
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1,000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 80 – 100%. El promotor presenta factibilidad del servicio eléctrico mediante el oficio ZDCH-DPYC-1077/2023 emitido el 03 de agosto de 2023 por la Comisión Federal de Electricidad.	☐
7.4	Gas Natural	el radio de influencia a 500 metros se cuenta con el servicio aproximadamente a 100 metros del predio.	☐
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 de la Zona Especial de Integración al Desarrollo.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1,000 metros se ubican al menos 1 primarias, 1 escuela preescolar 3 y 125 áreas de recreación y deporte considerados importantes concentradores de actividad.	☐



Fecha: 5 de octubre 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 2%.	☐
3	Hidrografía	Descripción de los ríos, arroyos y/o escurrimientos cuyos derechos de vía impacten en el predio.	
3.1	Ríos, Arroyos, otros	SIN OBSERVACIÓN.	☐
3.2	Escurremientos	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.	☐
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN.	☐
5.2	Escurremientos	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.	☐

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/694/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Vistas del Norte Poniente
Localización	Predio Quinita Carolina
Clave catastral	722-026-050
Superficie	57,975.32 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H35 Habitacional H45 Mixto Intenso
Usos de suelo propuesto	Habitacional H60 Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Habitacional unifamiliar
Tipo de ingreso y 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 de suelo actual <u>Habitacional H35 y H45</u> se define en el PDU2040 como “Zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurfamiliar variable acorde con la densidad de viviendas por hectárea que representa el uso” El uso de suelo <u>Mixto Intenso</u> se define en el PDU2040 como “Zonas que puede integrar usos comerciales, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical . Estarán localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégicas (ATE): Centro urbano, subcentros, corredores estratégicos y centros distritales, así como sus áreas de influencia inmediata. Así mismo, estará condicionado a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo”	☐
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al norte de la ciudad, cercano al Libramiento Oriente de Chihuahua, en su en torno a 1,000 metros de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H45, H35, Equipamiento General, Mixto Intenso, Mixto Bajo, Comercios y Servicios y Recreación y Deporte. No se identifican usos de suelo H60 aledaños al predio.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, “Vivienda Unifamiliar” la compatibilidad con el uso Habitacional H60 es PERMITIDA , conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040 .	☐



Chihuahua, Chih., 05 octubre de 2023
Oficio 516/2023
Asunto: Solicitud de Dictamen Técnico
DASDDU 694/2023

Compatibilidad.

3. Para el giro y uso propuesto, "Vivienda Unifamiliar" la **compatibilidad** con el uso **Habitacional H60 es PERMITIDA**, conforme a la **Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040. Estructura vial y secciones.**
4. La principal vía de acceso al predio se da por la vialidad primaria Av. Rio Danubio "Madre Teresa De Calcuta" y mediante la vialidad secundaria Av. Anthony Quinn.
5. **Actualmente el predio se encuentra en una zona que no cuenta con infraestructura vial consolidada.** Se recomienda a la autoridad realizar acuerdos que den seguimiento y cumplimiento a las etapas de implementación de las vías requeridas para evitar problemas viales o de conectividad en la zona.

Infraestructura.

6. En el área de influencia a 1,000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje en un 80 – 100% contigua a la mancha urbana. **Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Artículo 284, Fracción VI Y Artículo 119 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**
7. Condonado a contar con las facilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente, de acuerdo con el aprovechamiento de la acción urbana. **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.**

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**

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
Commutador 072 Ext. 5712 Teléfono 614 200 48 20 www.implanchihuahua.org



Chihuahua, Chih., 05 octubre de 2023

Oficio 516/2023

Asunto: Solicitud de Dictamen Técnico

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍA

DASDDU 694/2023
Chihuahua
Capital de trabajo
y resultados

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

DIRECCIÓN CHIHUAHUA

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

“Vistas del Norte Poniente” sobre un predio identificado como Lote 57, ubicado dentro del Predio Quinta Carolina, clave catastral 722-026-050 , con una superficie total de 57,975.32 m², 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 de los usos de suelo **Habitacional H35, Habitacional H45, Mixto Intenso** 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 de suelo actual Habitacional H35 y H45 se define en el **PDU2040** como “Zonas de uso habitacional, **unifamiliar** y **plurifamiliar** variable acorde con la densidad de viviendas por hectárea que representa el uso”
2. El uso de suelo Mixto Intenso se define en el **PDU2040** como “Zonas que puede integrar usos comerciales, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical. Estarán localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégicas (ATE): Centro urbano, subcentros, corredores estratégicos y centros distritales, así como sus áreas de influencia inmediata. Así mismo, estará condicionado a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo”