

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

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍA

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

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Kashinka" sobre un predio identificado como **Fracción de la Parcela No. 440, Z-8, P 1/7**, ubicado en el **Ejido de Nombre de Dios, Chihuahua, Chih.**, clave catastral **966-007-037**, con una superficie total de **152,286.33 m²**, 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:

Una modificación menor del uso de suelo **Zona Especial de Desarrollo Controlado** al uso de suelo **Habitacional H35**.

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. La propuesta del estudio solicita el cambio de uso de suelo señalado como **Zona Especial de Desarrollo Controlado** al uso propuesto **Habitacional H35**.
2. El uso actual del predio **ZEDEC** se definen en el PDU2040 como "Zona con características de alto valor ambiental condicionada a una planeación específica a través de un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y Plan Maestro de Urbanización que garantice un bajo impacto ambiental y urbano. Zonas destinadas a albergar usos de interés ambiental, equipamientos, comercio, servicios y habitacional, los cuales deberán llevarse a cabo mediante proyectos que presenten características

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

de integración al ambiente y al paisaje, así como el aprovechamiento de los recursos naturales con un bajo índice de ocupación del suelo..." mientras que el uso propuesto **Habitacional**, se define como "Zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades en este caso H35 permite de 26 a 35 viv/ha".

El predio se ubica en área de borde, aplicándole las siguientes condicionantes, conforme al PDU2040.

- Proyectos urbanos de bajo impacto ambiental, en los cuales el diseño deberá contemplar una baja ocupación del suelo y un alto porcentaje de superficie de suelo permeable para facilitar, entre otros, la infiltración de agua al subsuelo.
- El diseño habrá de incluir agrupamientos de edificaciones en congruencia con el punto anterior.
- Habrá de proveer sus espacios abiertos en colindancia con áreas naturales, asimismo integrar una propuesta paisajística de delimitación del borde urbano.

Condicionantes Bordes en Montaña.

Será considerada área de montaña cuando la **superficie del terreno tenga una pendiente superior al 20%**, debido a la dificultad para el desarrollo urbano: provisión de infraestructura y accesibilidad, pero sobre todo donde actualmente las obras de urbanización intervienen con gran impacto modificando radicalmente el paisaje natural. En el caso de que las partes altas de los promontorios o montañas tengan una pendiente de menos del 20% conformando mesetas o plataformas, estas se considerarán también zonas de montaña.

Zona inmediata de contacto con el borde:

- Ningún fraccionamiento o conjunto urbano deberá colindar sus edificaciones con elementos de delimitación inmediatos a las áreas de corte.
- Siempre deberá existir un espacio abierto de la propiedad privada colindando con un espacio abierto de carácter público o semi-público. Es decir, las zonas posteriores al desarrollo deberán ser accesibles.
- Las zonas de contacto inmediato con el borde en montaña deberán integrar obras que den un tratamiento y mitigue cualquier situación de riesgo por colindancia con el medio natural, por lo cual se deberán emplear:
 - Emplear ángulos de corte menos verticales, menos que lo recomendado incluso por los estudios de ingeniería civil, que amplíen el espacio ocupado por el corte. Suavizar el corte, de manera que este tenga una mayor presencia en el paisaje urbano.
 - En la zona baja del corte se deberá de crear y respetar una **franja entre el corte y el primer límite de propiedad**, el corte debe de ser accesible en su zona baja, el ancho mínimo de esta franja deberá considerar dentro de ésta dos zonas, una **para la sedimentación** y crecimiento de plantas con un ancho **mínimo de 5 metros**, y otra **para la accesibilidad**, con un **carril de un mínimo de 2.5 metros** de ancho para limpieza, mantenimiento, y acceso.
 - Las relaciones entre zonas de corte y la propiedad privada se convierten en una amenidad pública y de paisaje con las franjas de borde por lo que **en lugar de una barda** que separa ambos **deberá de instalarse un murete bajo, de no más de un metro de altura, y arriba de él una malla o enrejado que permita la continuidad visual entre ambos.**

Condicionantes Borde con ríos, arroyos y escurrimientos pluviales.

Se buscará atenuar el impacto del desarrollo urbano con un transecto que organice una menor densidad inmediata al río que paulatinamente aumentará al internarse en las zonas urbanas generales. Así mismo, al ser los ríos elementos de gran valor ambiental y paisajístico deberá de asegurarse el acceso público a estos para acelerar su conversión en amenidades y espacios públicos. A lo largo del parque lineal público se

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 514 200 48 20 www.implanchihuahua.org

deberán desplegar sistemas de circulación peatonal y ciclista. Estos parques deberán ocupar zonas por encima de los niveles de inundación, así como todos los elementos urbanos que se construyan en ellos deberán de considerar una calidad de construcción resistente a eventuales e imprevisibles inundaciones.

- Por regla general se tratará de **conservar al máximo** el estado natural de los arroyos en zonas de borde.
- Se evitará la canalización de estos, **se respetará la anchura del arroyo**, incluyendo no sólo el arroyo sino también las comunidades de plantas que mantenga.
- En su caso, se reforestarán e incluirán plantas diversas pero **nativas a la región o resistentes a climas áridos** para convertir a los arroyos en amenidades públicas.

Se emplearán estanques en escurrimientos menores y arroyos que intersecten el límite o borde urbano. De esta manera no sólo se proveerá de una infraestructura muy útil para la recarga de los mantos freáticos, sino que se crearán comunidades de plantas alrededor de los estanques que contribuirán a disminuir el efecto de isla de calor de las zonas urbanas, bajando la temperatura, mejorando la imagen urbana con sus plantas árboles, creando oportunidades de espacio y amenidades públicas a lo largo del borde consolidándolo como un componente de la estructura urbana de la ciudad.

Compatibilidad

3. Para el giro y uso propuesto, "Vivienda unifamiliar H35" **la compatibilidad con el uso habitacional H35 es PERMITIDO, conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

Infraestructura

4. Condicionado a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitido por la autoridad competente, antes de desarrollar cualquier 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.**

Riesgos

5. Se observan que el predio cuenta con pendientes mayores a 30%. **Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Art. 147, fracción V y XIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.** Además, se observa la trayectoria del arroyo el Cañoncito y de varios afluentes, también las Fallas Los Caballos y El Canoncito y una zona de deslizamientos en el área de 1000 metros del predio. **Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.**

Estructura vial

6. El promotor no propone cambios en la estructura vial. **La propuesta no indica su conexión al Blvd. Luis H. Álvarez, la cual se podrá realizar con una vialidad local y no podrá contar con un entronque de cruce sobre la vía antes mencionada.**
7. Actualmente el predio se encuentra en una zona que no cuenta con una 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 a la zona. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el **Art. 106, 275 y 276 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. 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.**

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

Estudios complementarios

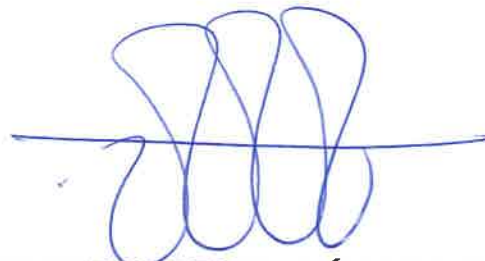
8. **Estudio hidrológico** que determine condiciones de tratamiento natural para arroyos principales y captación pluvial de la zona propuesta a desarrollo con flujo hacia dichos cauces conforme a lo descrito en el **Artículo 280 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua**.
9. Presentación de un **Estudio de Impacto Vial** que determine las previsiones de flujo en acceso, salida de la zona, sus soluciones geométricas a entronques y su trazo, para que den conexión al Blvd. Luis H. Álvarez, siendo esta la vía propuesta más cercana. **Art. 79 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y Art. 276 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua**.
10. De acuerdo con las características de la propuesta se recomienda a la autoridad solicitar el **Dictamen de Impacto Urbano y Territorial de la Secretaría**, conforme a lo descrito en el **Artículo 94 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



IZIL/AQCH /hva
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/606/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Kashinka
Localización	Fracción de la Parcela No. 440, Z-8, P 1/7, en el Ejido de Nombre de Dios, Chihuahua, Chih.
Clave catastral	966-007-037
Superficie	152,286.33 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Zona Especial de Desarrollo Controlado
Usos de suelo propuesto	Habitacional H35
Giro por establecer	Vivienda Unifamiliar H35
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso

Análisis desglosado

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	La propuesta del estudio se solicita el cambio de uso de suelo actual señalado como Zona Especial de Desarrollo Controlado al uso propuesto Habitacional H35. El uso actual del predio ZEDEC se definen en el PDU2040 como "Zona con características de alto valor ambiental condicionada a una planeación específica a través de un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y Plan Maestro de Urbanización que garantice un bajo impacto ambiental y urbano. Zonas destinadas a albergar usos de interés ambiental, equipamientos, comercio, servicios y habitacional, los cuales deberán llevarse a cabo mediante proyectos que presenten características de integración al ambiente y al paisaje, así como el aprovechamiento de los recursos naturales con un bajo índice de ocupación del suelo..." mientras que el uso propuesto Habitacional, se define como "Zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades en este caso H35 permite de 26 a 35 viv/ha". El predio se ubica en área de borde, aplicándole las siguientes condicionantes, conforme al PDU2040. Proyectos urbanos de bajo impacto ambiental, en los cuales el diseño deberá contemplar una baja ocupación	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		del suelo y un alto porcentaje de superficie de suelo permeable para facilitar, entre otros, la infiltración de agua al subsuelo. • El diseño habrá de incluir agrupamientos de edificaciones en congruencia con el punto anterior. • Habrá de proveer sus espacios abiertos en colindancia con áreas naturales, asimismo integrar una propuesta paisajística de delimitación del borde urbano. Condiciones Bordes en Montaña. Será considerada área de montaña cuando la superficie del terreno tenga una pendiente superior al 20%, debido a la dificultad para el desarrollo urbano: provisión de infraestructura y accesibilidad, pero sobre todo donde actualmente las obras de urbanización intervienen con gran impacto modificando radicalmente el paisaje natural. En el caso de que las partes altas de los promontorios o montañas tengan una pendiente de menos del 20% conformando mesetas o plataformas, estas se considerarán también zonas de montaña. Zona inmediata de contacto con el borde: • Ningún fraccionamiento o conjunto urbano deberá colindar sus edificaciones con elementos de delimitación inmediatos a las áreas de corte. • Siempre deberá existir un espacio abierto de la propiedad privada colindando con un espacio abierto de carácter público o semi-público. Es decir, las zonas posteriores al desarrollo inmediato con el borde en montañas deberán integrar obras que den un tratamiento y mitigue cualquier situación de riesgo por colindancia con el medio natural, por lo cual se deberán emplear: ◦ Emplear ángulos de corte menos verticales, menos que lo recomendado incluso por los estudios de ingeniería civil, que amplíen el espacio ocupado por el corte. Suavizar el corte, de manera que este tenga una mayor presencia en el paisaje urbano. ◦ En la zona baja del corte se deberá de crear y respetar una franja entre el corte y el primer límite de propiedad, el corte debe de ser accesible en su zona baja, el ancho mínimo de	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		esta franja deberá considerar dentro de ésta dos zonas, una para la sedimentación y crecimiento de plantas con un ancho mínimo de 5 metros, y otra para la accesibilidad, con un carril de un mínimo de 2.5 metros de ancho para limpieza, mantenimiento, y acceso. - Las relaciones entre zonas de corte y la propiedad privada se convierten en una amenidad pública y de paisaje con las franjas de borde por lo que en lugar de una barda que separa ambos deberá de instalarse un murete bajo, de no más de un metro de altura, y arriba de él una malla o enrejado que permita la continuidad visual entre ambos. Condicionantes Borde con ríos, arroyos y escurrimientos pluviales. Se buscará atenuar el impacto del desarrollo urbano con un transecto que organice una menor densidad inmediata al río que paulatinamente aumentará al internarse en las zonas urbanas generales. Así mismo, al ser los ríos elementos de gran valor ambiental y paisajístico deberá de asegurarse el acceso público a estos para acelerar su conversión en amenidades y espacios públicos. A lo largo del parque lineal público se deberán desplegar sistemas de circulación peatonal y ciclista. Estos parques deberán ocupar zonas por encima de los niveles de inundación, así como todos los elementos urbanos que se construyan en ellos deberán de considerar una calidad de construcción resistente a eventuales e imprevisibles inundaciones. - Por regla general se tratará de conservar al máximo el estado natural de los arroyos en zonas de borde. - Se evitará la canalización de estos, se respetará la anchura del arroyo, incluyendo no sólo el arroyo sino también las comunidades de plantas que mantenga. - En su caso, se reforestarán e incluirán plantas diversas pero nativas a la región o resistentes a climas áridos para convertir a los arroyos en amenidades públicas. - Se emplearán estanques en escurrimientos menores y arroyos que intersecten el límite o borde urbano. De esta manera no sólo se proveerá de una infraestructura muy útil para la recarga de los mantos freáticos, sino que se	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones		Lista de Contenido
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al oeste de la ciudad, cercano a la vialidad propuesta Blvd. Luis H. Álvarez, en su entorno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H35 y H45, área natural de valor ambiental, zona especial de desarrollo controlado mixto intenso, en menor dosificación, mixto moderado, equipamiento general y recreación y deporte.	☐	
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "Vivienda unifamiliar H35" la compatibilidad con el uso habitacional H35 es PERMITIDO; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.	☒	
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	El promotor no presenta proyecto urbano, sin embargo, presenta la Estrategia de usos de suelo, con delimitación específicamente de la propuesta para Habitacional H35. (pág. 94)	☒	
2	Topografía	Frente: Estrategia de usos de suelo propuestos del estudio (pág. 94).		
Descripción de la superficie y relieve del predio.				
2.1	Curvas de nivel	SIN OBSERVACIÓN	☐	
2.2	Relieve	SIN OBSERVACIÓN	☐	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
2.3	Pendientes	Se observan que el predio cuenta con pendientes mayores a 30%. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Art. 147, fracción V y XIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☐
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 Cañoncito en el área de 1000 metros del predio. Se observa la trayectoria de varios afluentes sobre el 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 riesgos por deslizamiento en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
4.2	Fallas	Se observa la trayectoria de las Fallas Los Caballos y El Canoncito en el área a 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 Cañoncito en el área de 1000 metros del predio. Se observa la trayectoria de varios afluentes sobre el predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	SIN OBSERVACIÓN	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 no se tiene cobertura del servicio de agua potable, sin embargo, en el área contigua a la mancha urbana dentro del radio de los 2500 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 80-100%. No presenta contrato del servicio. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Art. 107, 119, 247, 281, 284 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 no se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario, sin embargo, en el área contigua a la mancha urbana dentro del radio de los 2500 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 80-100%. No presenta contrato del servicio.	☐
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1000 metros no se tiene cobertura del servicio de electricidad, sin embargo, en el área contigua a la mancha urbana dentro del radio de los 2500 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 80-100%. No presenta contrato del servicio.	☐
7.4	Gas Natural	En el área de influencia a 1000 metros no se tiene cobertura del servicio de gas natural, sin embargo, en el área contigua a la mancha urbana dentro del radio de los 2500 metros se tiene cobertura de gas natural.	☐

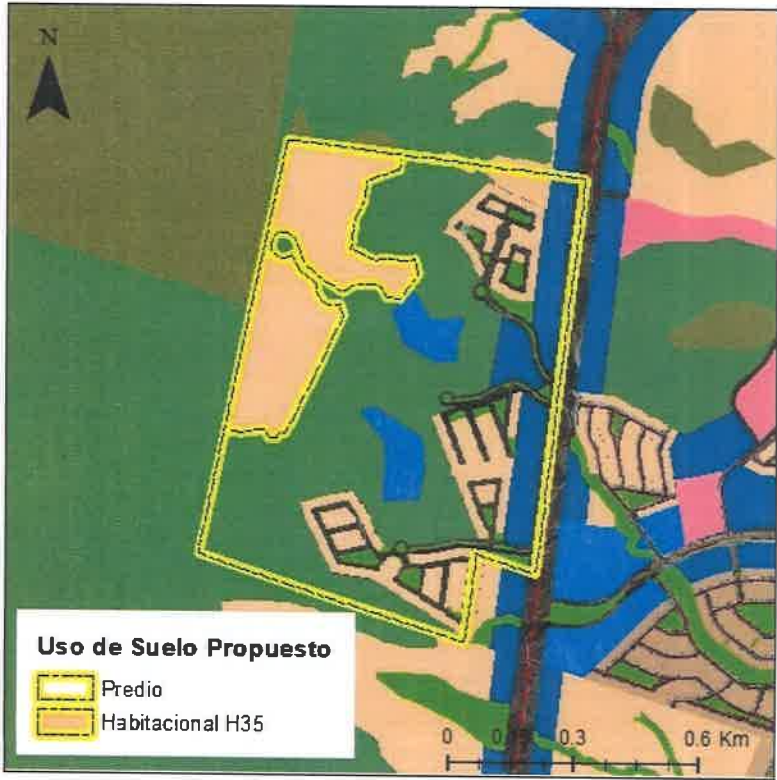
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
8	Estructura urbana	Descripción de la estructura urbana, los macroproyectos y los concentradores de actividades económicas que se encuentran en el área de estudio.	
8.1	Macroproyectos de Jerarquía Urbana	SIN OBSERVACIÓN.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 5000 metros se ubican al menos 5 jardines de niños, 5 Primarias, 3 Media Superior, 2 nivel Superior, 2 de arte, 1 Educación Especial, 1 Escuela de Deporte y 1 Escuela de Idiomas, considerados importantes concentradores de actividad. Fuente: Estudio de planeación Kashinka. (pág. 51)	☐
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. La propuesta no indica su conexión al Blvd. Luis H. Álvarez, la cual se podrá realizar con una vialidad local y no podrá contar con un entronque de cruce sobre la vía antes mencionada. Actualmente el predio se encuentra en una zona que no cuenta con una 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 a la zona. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Art. 106, 275 y 276 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. 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.	☐
9.3	Accesibilidad	La principal vía de acceso al predio se da por las vialidades de primer orden Av. De La Juventud, integrándose a la vialidad primaria Av. De La Cantera, interceptado a la Av. Paseo Misión Del Bosque para interceptarse con la avenida propuesta Blvd. Luis H. Álvarez y acceder al predio.	☐
9.2	Seccicnes Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes:	☐

ID	Elemento por	Descripciones / Observaciones	Lista de
	revisar		Contenido
10	Equipamiento	Descripción del equipamiento existente en la zona de estudio y la ruta de seguridad de bomberos y policía municipal al predio. Fuente: Anexo de Secciones Viales 2021 PDU2040. AV. LA CANTERA A BLVD. LUIS H. ALVAREZ AV. PASEO MISIÓN DEL BOSQUE 103 - 103' BLVD. LUIS H. ALVAREZ A AV. DE LA JUVENTUD LUIS DOMINGO COLOSO MURRIETA AV. DE LA CANTERA 241 - 241' AV. DE LA JUVENTUD LUIS DOMINGO COLOSO MURRIETA AV. DE LA CANTERA A AV. INSTITUTO POLITÉCNICO NACIONAL 234 - 234'	
10.1	Equipamiento Urbano		
10.2	Ruta de Seguridad		

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Cantera, Av. Paseo Misión Del Bosque para acceder por la avenida propuesta Blvd. Luis H. Álvarez. 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 ubica a un radio de influencia de 2500 metros 8 unidades económicas, con un total de 375 personas ocupadas. Las actividades predominantes son escuelas de educación superior del sector privado, comercio al por menor de vinos y licores y comercio al por menor de otros alimentos. El sector predominante es el de comercio 63%, seguido por servicios 38% e industria 0%. El índice de desarrollo económico es de 0.53, considerado un rango medio. 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 2500 metros; Población total de 11,988 Distribución por sexo; 48.5% hombres y 51.5% 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 2500 metros; Viviendas totales 4,277. 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 conforme, a lo descrito en el Artículo 280 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, salida de la zona, sus soluciones geométricas a entronques y su trazo, para que den conexión al Blvd. Luis H. Álvarez, siendo esta la vía propuesta más cercana.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Art. 79 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y Art. 276 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	
13.3	Estudio Urbano Ambiental	De acuerdo con las características de la propuesta se recomienda a la autoridad solicitar el Dictamen de Impacto Urbano y Territorial de la Secretaría , conforme a los descrito en el Artículo 94 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	

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