

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 DE LA CIUDAD DE
CHIHUAHUA

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Predio Broadway" sobre un predio identificado como **Lote 7, de la Manzana C**, ubicado en **calle Broadway N°1312, del fraccionamiento Santa Bárbara**, con clave catastral **231-018-007** y una superficie total de **306.98m²**, considerado como un **predio construido con actividad**, dentro de la Zona U en el Área Urbana y que solicita, conforme a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, PDU2040 Séptima Actualización:

Una modificación menor del uso de suelo **H45** al uso de suelo **Mixto Intenso**.

Con fundamento en los Artículos 5, 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*****

De acuerdo con la presente solicitud sobre la modificación de uso de suelo **se dictamina la propuesta como PROCEDENTE CONDICIONADO**, de acuerdo con el marco normativo del ordenamiento territorial y desarrollo urbano donde se establece que, para lograr acciones de mejoramiento, conservación y permitir un crecimiento apropiado de los centros de población, es necesario además de regular la asignación de usos de suelo y destinos de manera compatible, promover la mezcla de usos de suelo mixtos, integrando zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo. **Estará condicionado a: un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental.**

Con fundamento en el **artículo 27, párrafo tercero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, art. 52 fracción I, art. 71 fracción III, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; con relación estrecha y directa de los ordinales 90, 103 fracción I y **313** de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Lo anterior, en virtud de que conforme al análisis técnico realizado a la solicitud presentada se advirtió que el predio presente cuenta con una serie de **OBSERVACIONES**, que se enuncian a continuación, las cuales podrían **solventadas** en adición a las que se sirva emitir la Dirección a su cargo.

Antecedentes

1. **Se identifica al interior del documento propósito por parte del promotor de formalizar un giro de oficinas.** No se omite mencionar que, esta información no fue capturada en Solicitud para modificación de Planes y Programas. Asimismo, el estudio presentado muestra inconsistencias en su desarrollo mencionando usos de suelo erróneos, por lo que se insta al responsable de su elaboración a desarrollar futuros estudios conforme a los lineamientos normativos.
2. En el contexto inmediato al predio se encuentra un centro comercial, así mismo otras actividades de tipo comercial. En cuanto a usos de suelo destaca su colindancia directa con el suelo mixto con un 16.18% y la vivienda con un 54.79%, en densidad H45 principalmente.

Marco normativo, Estrategia general y propuesta

3. **Se recomienda a la autoridad solicitar el proyecto con la finalidad de verificar el cumplimiento de las dosificaciones y normativas establecidas** para el uso solicitado. Se considera indispensable en tema de estacionamientos y porcentajes de suelo permeable.

Compatibilidad, normatividad y estrategias complementarias

Uso Actual y Propuesto

4. **Uso Actual: Habitacional H45**

Es aquél que permite una densidad de 36 a 45 viviendas por hectárea. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades. El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios. Las actividades económicas y comerciales deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno inmediato.

5. **Uso Propuesto: Mixto Intenso**

Zona que puede integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará **condicionado a una utilización intensa del suelo** de característica vertical donde el mínimo de superficie construida debe ser planta baja más dos niveles. **Estarán localizados en polígonos definidos** como Áreas de Atención Estratégica (ATE): Centro urbano, **subcentros**, corredores estratégicos y centros distritales, así como sus áreas de influencia inmediata. Asimismo, estará condicionado a **Estudio de Impacto**

Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o **conjuntos urbanos**. No se omite mencionar el *Punto *3 de los Criterios para Definición o delimitación*.

En el cual se establece: "Se permite regularización en vialidades locales en el caso de situaciones de hecho"

Potencial de Desarrollo

6. La dosificación y normatividad aplicable para el uso **Mixto Intenso (MI)** es:

- Lote mínimo: 120m²
- COS: 0.80
- CUS: 3.00
- Porcentaje permeable: Según proyecto
- Frente mínimo: 10m
- Fondo mínimo: Según proyecto
- Restricción frontal / fondo / lateral: Sin Restricciones

Compatibilidad

7. En estudio se menciona de giro específico de oficinas (Pag.87)

Conforme a la normatividad del PDU el uso de suelo **Mixto Intenso contiene una compatibilidad "Permitida" para regularizar giro de "Oficinas de más de 300m²"**

Conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo.

Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.

Estrategias Complementarias

8. Se observa que el predio en cuestión se encuentra al interior de la poligonal de "Ciudad Cercana" en el Sector 1 por lo que se recomienda consultar los estímulos aplicables de acuerdo con el reglamento de la política pública de ciudad cercana vigente. Esto conforme a lo establecido en la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2024 del Municipio de Chihuahua (Periódico Oficial No. 38 del 11 de mayo del 2024) y en el Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana (Gaceta del 6 de marzo de 2023).

Infraestructura

9. El promotor adjunta recibo de con contrato de servicio No. o55677 proporcionado por JMAS, con el No. de Medidor 8009642 y clase de usuario de casa habitación. Mientras que, para el servicio eléctrico, el promotor presenta el No. de servicio 585740900721 proporcionado por la CFE. **Por lo que se recomienda a la Dirección solicitar en el momento correspondiente la factibilidad al giro solicitado vigente del predio de estudio y considerar lo descrito en el Art. 119 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

Estudios Complementarios

10. **Si bien** la compatibilidad del uso de suelo Mixto Intenso con el giro **“Oficinas de más de 300m²”** es **PERMITIDA**, la definición del uso Mixto Intenso establece que, asimismo, estará **CONDICIONADO** a **Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.**

Lo antes expuesto se somete a su consideración para los fines a que haya lugar en el ámbito de su competencia y en este tenor solicitamos informar a este Instituto por medio digital sobre lo conducente en la resolución de las observaciones y condicionantes definidas para esta modificación. Así mismo para efectos de la actualización del SIGMUN, según corresponda.

Nota: En términos de lo dispuesto por el artículo 317 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del estado de Chihuahua, 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:



MDU. ALONDRA MARÍA MARTÍNEZ AYÓN
DIRECTORA DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL
DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA



IZIL/AQCH /mamh

C.C.P. Rosalinda Orozco Alvarado, solicitante y Archivo IMPLAN

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO
Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/368/2024
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Predio Broadway 1312
Localización	Lote 7, Manzana C, con domicilio señalado en C. Broadway No. 1312 del Fracc. Santa Bárbara
Zona de aplicación	Clasificación: Zona U: Se define como el área urbana o urbanizada Subclasificación Zona R: Elija un elemento.
Clave catastral	231-018-007
Superficie	306.98 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H45 Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Mixto Intenso Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Giro de Oficinas (306.98m²)
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Se identifica al interior del documento propósito por parte del promotor de formalizar un giro de oficinas. No se omite mencionar que, esta información no fue capturada en Solicitud para modificación de Planes y Programas. Asimismo, el estudio presentado muestra inconsistencias en su desarrollo mencionando usos de suelo erróneos, por lo que se insta al responsable de su elaboración a desarrollar futuros estudios conforme a los lineamientos normativos.

Análisis para la modificación menor o mayor y/o factibilidad para transferir suelo no programado a programado del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Séptima Actualización.

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
1. ANTECEDENTES		
1.1	Verificación de criterios para la definición y/ o delimitación de suelo programado y no programado	- SIN OBSERVACIÓN
1.2	Entorno (Área de estudio)	El predio se ubica en la Calle Broadway No. 1312 a menos de 100m de distancia de la Av. Tecnológico, en su entorno a 1,000m de radio se identifica el uso habitacional como predominante en el polígono de estudio, seguido de los usos mixtos, comerciales, de equipamiento e industriales en su respectivo orden. El promotor menciona en su apartado de Introducción propósito de

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones																											
		formalizar un giro de oficinas. Este predio cuenta con una ampliación al frente en donde se desarrolla giro de oficina o consultorio de atención psicológica. <table><tr><th>Uso</th><th>Área</th><th>%</th></tr><tr><td>HBL</td><td>969944.3361</td><td>54.79</td></tr><tr><td>CMR</td><td>164153.1574</td><td>9.27</td></tr><tr><td>EQM</td><td>135097.387</td><td>7.63</td></tr><tr><td>IND</td><td>115232.3924</td><td>6.51</td></tr><tr><td>MXT</td><td>286374.2991</td><td>16.18</td></tr><tr><td>RYD</td><td>67797.95894</td><td>3.83</td></tr><tr><td>UES</td><td>31656.84804</td><td>1.79</td></tr><tr><td>TOTAL</td><td>1770256.379</td><td>100</td></tr></table> *Tabulado de porcentajes de suelo en base a polígono de estudio IMPLAN, área correspondiente a suelo lotificado sin contemplar vialidades. En el contexto inmediato al predio se encuentra un centro comercial, así mismo otras actividades de tipo comercial. En cuanto a usos de suelo destaca su colindancia directa con el suelo mixto con un 16.18% y la vivienda con un 54.79% en densidad H45 principalmente.  Predio Broadway 1312 • Cambio de uso de suelo a mixto intenso • 231-018-007	Uso	Área	%	HBL	969944.3361	54.79	CMR	164153.1574	9.27	EQM	135097.387	7.63	IND	115232.3924	6.51	MXT	286374.2991	16.18	RYD	67797.95894	3.83	UES	31656.84804	1.79	TOTAL	1770256.379	100
Uso	Área	%																											
HBL	969944.3361	54.79																											
CMR	164153.1574	9.27																											
EQM	135097.387	7.63																											
IND	115232.3924	6.51																											
MXT	286374.2991	16.18																											
RYD	67797.95894	3.83																											
UES	31656.84804	1.79																											
TOTAL	1770256.379	100																											

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		 <i>Fuente: Google Maps, consulta mayo 2024.</i>
2. PROPUESTA (MARCO NORMATIVO, ESTRATEGIA GENERAL)		
2.1	Revisión de la Fundamentación jurídica y congruencia con planes y programas	El promotor fundamenta su propuesta en los artículos 1, 2, 5, 7, 8, 11, 12, 13, 27, 39, 62, 74, 75, 76 y 77 de la ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua
2.2	Proyecto Urbano / Arquitectónico	Se recomienda a la autoridad solicitar el proyecto con la finalidad de verificar el cumplimiento de las dosificaciones y normativas establecidas para el uso solicitado. Se considera indispensable en tema de estacionamientos y porcentajes de suelo permeable.
2.3	Definición del concepto integral de ocupación y aprovechamiento del suelo que se pretende programar.	- SIN OBSERVACIÓN

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
3. NORMATIVIDAD Y CONDICIONANTES DE PLANEACIÓN APLICABLES		
3.1	Definición del uso de suelo actual y propuesto del polígono analizado y en su caso condicionantes que este uso especifique.	Uso Actual: Habitacional H45 Es aquél que permite una densidad de 36 a 45 viviendas por hectárea. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades. El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios. Las actividades económicas y comerciales deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno inmediato. No se omite mencionar la compatibilidad de giro con oficinas desde 51m² hasta 300m² está condicionada en su localización en vialidades colectoras o de mayor jerarquía vial (no se permite en vialidades locales). Uso Propuesto: Mixto Intenso Zona que puede integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical donde el mínimo de superficie construida debe ser planta baja más dos niveles. Estarán localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégica (ATE): Centro urbano, subcentros, corredores estratégicos y centros distritales, así como sus áreas de influencia inmediata. Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos. Asimismo, se menciona lo establecido en el <i>*Punto 3 de los Criterios para Definición o delimitación. En donde: "Se permite regularización en vialidades locales en el caso de situaciones de hecho".</i> Fuente: PDU2040, Séptima Actualización. De acuerdo con el marco normativo del ordenamiento territorial y desarrollo urbano donde se establece que, para lograr acciones de mejoramiento, conservación y permitir un crecimiento apropiado de los centros de población, es necesario además de regular la asignación de usos de suelo y destinos de manera compatible, promover la mezcla de usos de suelo mixtos, integrando zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo. Con fundamento en los Artículos 52 fracción I, art. 71 fracción III de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; con relación estrecha y directa de los ordinales 90, 103 fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
3.2	Normatividad complementaria de los usos de suelo;	No se omite mencionar que el predio se ubica dentro del polígono de Ciudad Cercana y puede ser sujeto de la aplicación de los incentivos publicados en la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2024 del Municipio de Chihuahua (Periódico Oficial No. 38 del 11 de mayo del 2024) y en el Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana (Gaceta del 6 de marzo de 2023), siempre que se lleven a cabo los procesos correspondientes y la autoridad lo apruebe.
3.3	Potencial de Desarrollo actual y propuesto de acuerdo con las Tablas de Dosificación del PDU Séptima Actualización.	El promotor no propone cambios en el aprovechamiento del uso de suelo. Por lo que la dosificación y normatividad aplicable para el uso solicitado Mixto Intenso (MI) es: • Lote mínimo: 120m² • COS: 0.80 / CUS: 3.00 • Porcentaje permeable: Según proyecto • Frente mínimo: 10 • Fondo mínimo: Según proyecto • Restricción frontal / fondo / lateral: Sin Restricciones Conforme a la Tabla De Dosificación Y Normatividad Para Los Usos De Suelo Mixtos. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.4	Compatibilidad de acuerdo con la propuesta de desarrollo y la Tabla de Compatibilidad del PDU Séptima Actualización.	En estudio se menciona de giro específico de oficinas (Pag.87) Conforme a la normatividad del PDU el uso de suelo Mixto Intenso contiene una compatibilidad "Permitida" para formalizar giro de "Oficinas de más de 300m²" Conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización
3.5	Estructura urbana	El predio se ubica al interior del Subcentro Norte. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.6	Normatividad de la Estructura y secciones viales correspondientes y en su caso descripción de la propuesta de modificación.	Por parte del promotor no se proponen cambios a la estructura vial ni a las secciones viales. Asimismo, la zona en cuanto a estructura vial se encuentra consolidada, la accesibilidad al predio se da por la vialidad primaria Av. Tecnológico seguido de la incorporación a vialidad local calle Broadway. A continuación, se enlistan las principales vías de acceso al predio: • Sección PA-174F, correspondiente a la Avenida Tecnológico, de jerarquía primaria. 

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		Sección PA-179, correspondiente a la Avenida Tecnológico, de jerarquía primaria.  Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.7	Estrategias complementarias	Se observa que el predio en cuestión se encuentra al interior de la poligonal de "Ciudad Cercana" en el Sector 1 por lo que se recomienda consultar los estímulos aplicables de acuerdo con el reglamento de la política pública de ciudad cercana vigente. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
4. ANÁLISIS DEMOGRÁFICO Y ECONÓMICO		
4.1	Población	El polígono de estudio (247.67 ha de superficie) se identifica que existe: - Población total: 14,736 habitantes - Distribución por sexo: 47.7% hombres y 52.3% mujeres. - Rango de densidad de población es de 0 hasta 400 hab/ha - Densidad bruta es de 59.5 habitantes por hectárea Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a marzo de 2023.
4.2	Vivienda	El polígono de estudio (247.67 ha de superficie) contiene: - Viviendas totales: 6,089 viviendas - Rango de densidad de vivienda es de 0 hasta 91.96 viv/ha - Densidad de vivienda bruta de 24.58 viviendas por hectárea Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a marzo de 2023.
4.3	Empleo	En el polígono de estudio (247.67 ha de superficie) se identifica lo siguiente: 1,022 unidades económicas 7,799 personas ocupadas En cuanto a actividades económicas predominantes: - Salones y clínicas de belleza y peluquerías (60) - Banca múltiple (34) - Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas (33) Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a marzo de 2023.
4.4	Incidencia delictiva	- SIN OBSERVACIÓN

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones																															
5. ANÁLISIS DEL MEDIO BIOFÍSICO Y RIESGOS																																	
5.1	Topografía	Se observan pendientes del 0 al 2% Fuente: INEGI. Conjunto de datos vectoriales de información topográfica escala 1:50 000, serie III 2013 - 2018.																															
5.2	Hidrografía	- SIN OBSERVACIÓN																															
5.3	Riesgos Geológicos	- SIN OBSERVACIÓN																															
5.4	Riesgo Hidrometeorológico	- SIN OBSERVACIÓN																															
5.5	Riesgos Antropogénicos	En cuanto a riesgos antropogénicos se identifican en su entorno inmediato: • Gasera Hidrogas • Gasolinera US Fuel • Gasolinera OxxoGAS Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006 Publicado en el folleto anexo al P.O. N° 99 del 12 de Diciembre 2009.																															
5.6	Concentradores de Actividad Económica	En el polígono de estudio se encuentran los siguientes concentradores de personas y de actividad económica: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td rowspan="7" style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Asistencia Social</td><td>#</td><td>Tipo</td></tr> <tr><td>3</td><td>Centro Comunitario</td></tr> <tr><td>1</td><td>Centro de Rehabilitación</td></tr> <tr><td>2</td><td>Grupos Vulnerables</td></tr> <tr><td>3</td><td>Casas de Cuidado Diario</td></tr> <tr><td>1</td><td>Casa Hogar para Menores</td></tr> <tr><td>4</td><td>Velatorios</td></tr> </table> <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td rowspan="5" style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Educación</td><td>#</td><td>Tipo</td></tr> <tr><td>8</td><td>Preescolares</td></tr> <tr><td>7</td><td>Primarias</td></tr> <tr><td>2</td><td>Secundarias</td></tr> <tr><td>1</td><td>Profesional Técnico</td></tr> </table> <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td rowspan="2" style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Centros Religiosos</td><td>#</td><td>Tipo</td></tr> <tr><td>4</td><td>Asociaciones Religiosas</td></tr> </table>	Asistencia Social	#	Tipo	3	Centro Comunitario	1	Centro de Rehabilitación	2	Grupos Vulnerables	3	Casas de Cuidado Diario	1	Casa Hogar para Menores	4	Velatorios	Educación	#	Tipo	8	Preescolares	7	Primarias	2	Secundarias	1	Profesional Técnico	Centros Religiosos	#	Tipo	4	Asociaciones Religiosas
Asistencia Social	#	Tipo																															
	3	Centro Comunitario																															
	1	Centro de Rehabilitación																															
	2	Grupos Vulnerables																															
	3	Casas de Cuidado Diario																															
	1	Casa Hogar para Menores																															
	4	Velatorios																															
Educación	#	Tipo																															
	8	Preescolares																															
	7	Primarias																															
	2	Secundarias																															
	1	Profesional Técnico																															
Centros Religiosos	#	Tipo																															
	4	Asociaciones Religiosas																															
Fuente: Inventario de Equipamiento Urbano 2020, IMPLAN																																	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
6. ANÁLISIS MEDIO CONSTRUIDO (ASPECTOS URBANOS)		
6.1	Equipamiento Urbano y Espacio Público	En el polígono de estudio (247.67 ha de superficie) se identifica lo siguiente: • Asistencia Social (14), • Educación (18) • Centros Religiosos (4) • Espacios de recreación y deporte: ○ 36 camellones triángulos ○ 7 deportivos ○ 8 jardines ○ 11 parques ○ 3 plazas
6.2	Infraestructuras; agua potable, drenaje y electricidad.	En el polígono de estudio (247.67 ha de superficie), el servicio de agua potable y sanitario cuenta con una cobertura de 80-100%. El promotor adjunta recibo de con contrato de servicio No. o55677 proporcionado por JMAS, con el No. de Medidor 8009642 y clase de usuario de casa habitación. Mientras que, para el servicio eléctrico, el polígono cuenta con una cobertura de 80-100%. El promotor presenta el No. de servicio 585740900721 proporcionado por la CFE. Por lo que se recomienda a la Dirección solicitar en el momento correspondiente la factibilidad al giro solicitado vigente del predio de estudio y considerar lo descrito en el Art. 119 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.
6.3	Servicios Públicos	- SIN OBSERVACIÓN
6.4	Atención a contingencias.	- SIN OBSERVACIÓN
7. ESTUDIOS/ DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS		
7.1	Estudio Hidrológico	- SIN OBSERVACIÓN
7.2	Estudio de Impacto Vial	- SIN OBSERVACIÓN
7.3	Estudio Urbano Ambiental	Considerando la compatibilidad del uso de suelo Mixto Intenso con el giro "Oficinas de más de 300m²" es PERMITIDA, la definición del uso Mixto Intenso establece que, asimismo, estará CONDICIONADO a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.

Zonificación Secundaria (Usos de suelo actual y propuesto)



USO DE SUELO

Usos del Suelo (Z - S 2024)

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

Uso Especial

- Zona de Amortiguamiento
- Zona Especial de Desarrollo Controlado 1
- Zona Especial de Desarrollo Controlado 2

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

Estructura Vial (EV - 2024)

Jerarquía Vial

- Arterial
- Arterial Propuesta
- Primaria
- Primaria Propuesta
- Regional
- Regional Propuesta
- Secundaria
- Secundaria Propuesta

Riesgos



Riesgos

Estructura hidráulica

Capacidad Ocupada (%)

- Capacidad insuficiente (> 100%)
- Al límite de su capacidad (85 - 100%)

Salvaguarda Estructura Hidráulica

- Salvaguarda (50 m)
- Salvaguarda (100 m)

Arroyos

- Sobre Canal
- Sobre Calle
- Cauce sin Revestir y/o Área Verde
- Por Tubería o Bóveda
- * Punto de Riesgo
- Alto Riesgo Inundación
- Medio Riesgo Inundación

Zonas de Riesgo por Deslizamiento

- Deslizamientos
- Falla
- Área de Influencia 25 m
- Área de Influencia 50 m
- Riesgo por Erosión
- Puntos de Riesgo
- Taller de Pintura
- Gasolinera
- Manejo de Materiales Peligrosos
- Gaseras
- Salvaguarda 50 m
- Salvaguarda 100 m
- Planta de Tratamiento
- Buffer Plantas Tratamiento
- Disposición de Residuos

Relleno Sanitario 2009

Riesgo en Industria

- Bajo
- ▲ Medio
- ▲ Alto
- Radio de Amortiguamiento
- Buffer Zonas Insutriales
- T. de Materiales Peligrosos
- Distribución
- Transporte
- Industria y Servicios Urbanos
- Zonas Industriales

Proyecto

- PredioBroadway
- PE_Broadway

ANÁLISIS DE RIESGOS

