

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

05 SEP. 2023
RECIBIDO
DIRECCIÓN CHIHUAHUA
1228

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

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Autodromo" sobre un predio identificado como **Fracción A del lote de terreno rústico denominado Rancho Suárez**, con clave catastral **715-003-077**, con una superficie total de **396,183.402m²**, considerado como un **predio rústico** y que solicita, conforme a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta Actualización PDU2040:

Un plan maestro que modifica los usos de suelo **Zona Especial de Desarrollo Controlado** a los usos de suelo **Habitacional H45, Habitacional H60, Comercio y Servicios, Mixto Intenso y Recreación y Deporte**.

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. El promotor menciona una donación de equipamiento anticipada de un polígono fuera del Plan Maestro presentado, con un total de 34,061.88m², identificado como la fracción I de un predio ubicado en el Ejido la Labor de Dolores, parcela 65, zona 2, polígono 1/1, con clave catastral 715-005-024 (pág. 98 y 99 del estudio).
2. No se omite observar que el oficio de solicitud DASDDU 571/2023 menciona un uso de suelo Habitacional H60, mientras que el estudio especifica el uso H60+, por lo tanto, se desarrolla la dictaminación en base a H60, especificado por la autoridad.
3. Menciona que el predio en estudio cuenta con los antecedentes de Licencia de Uso de Suelo N° AUA 11630/2021 y un antecedente técnico identificado como D.T.F.087/11-2021 (pág. 110 del estudio, en el oficio de factibilidad de JMAS).

INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

4. El uso actual ZEDEC se define 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 los usos propuestos conforme al PDU2040 son:

- Habitacional H45 son "Zona de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable entre las siguientes densidades de 36 a 45 viv/ha"
- Habitacional H60 son "Zona de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable entre las siguientes densidades de 46 a 60 viv/ha ,
- Comercio y Servicios son "Zonas que presentarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto. **Se presentarán preponderantemente colindante con vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos,** no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles".
- Mixto intenso son "Zonas que pueden 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 ... estará **condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos**".
- Recreación y Deporte son "Las zonas con esta denominación son destinadas como espacios abiertos, en los cuales las condiciones son preferentemente para la realización de actividades de esparcimiento no limitadas a los deportes y donde **se considera altamente adecuado la presencia de áreas verdes,** sin embargo, la construcción y/o presencia de edificaciones será factible a través de instalaciones que sean destinadas a actividades afines a la recreación (espacios para expresiones culturales, como son teatros, exposición de obras de arte) y/o el deporte (albercas, canchas deportivas) . Esta zona tendrá como mínimos el 90% de espacios abiertos. ...estarán **condicionadas a un análisis de las condiciones específicas del sitio,** las características de diseño y demás aspectos que se consideren pertinentes".

5. El promotor dosifica los usos de suelo por macrolotes propuestos (pág. 92):

No Clave	Clave	Uso	Nombre	Superficie m2
1	M	Mixto	UM12	5,500.24
2	M	Mixto	UM11	13,295.01
3	M	Mixto	UM10	19,831.69
4	M	Mixto	UM9	17,930.24
5	M	Mixto	UM8	11,163.83
6	M	Mixto	UM6	9,511.67
7	M	Mixto	UM5	26,745.17
8	M	Mixto	UM4	18,218.48
9	H60	H60	DM1	46,197.49
13	H45	H45	DB1	21,235.62
14	H45	H45	DB2	20,685.01
15	H45	H45	DB3	24,559.59
16	H45	H45	DB4	22,803.61
17	H45	H45	DB5	22,803.95
18	H45	H45	DB6	15,089.98
19	C	COMERCIAL	GE1	11,652.64
20	C	COMERCIAL	C2	7,935.95
21	C	COMERCIAL	C1	3,158.32
22	V	V	VIALIDAD	77,864.91
23				396,183.40

Compatibilidad

6. No se definen giros específicos a desarrollar en el polígono, por tanto, **la compatibilidad quedará CONDICIONADA a la acción urbana que se promueva a desarrollar en su momento, conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

Estructura urbana

7. **El predio se ubica en área de borde, aplicándole las siguientes condicionantes, según aplique, 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.

Condiciones para conjuntos urbanos o fraccionamientos:**Baja densidad.**

Se empleará en determinadas condiciones de borde una franja o franjas de vivienda de baja densidad.

- Edificios de vivienda o viviendas unifamiliares o multifamiliares con un COS bajo, **ocupando menos del 25% del suelo con la construcción.**
- Con una **densidad habitacional máxima de 15 viviendas por hectárea.**
- En los casos de vivienda unifamiliar, las franjas y conjuntos serán de carácter campestre, con alta interacción con las zonas de borde, tanto dentro de la ciudad como dentro del medio natural.
- En los casos de vivienda multifamiliar, se trata de edificios verticales que tendrán una huella u ocupación de suelo menor.

Alta densidad.

Se empleará en determinadas condiciones de borde una franja o franjas de vivienda de alta densidad. Incluyendo fraccionamientos de vivienda unifamiliar o edificios y fraccionamientos de vivienda multifamiliar.

- Los fraccionamientos de vivienda unifamiliar deberán ser de un COS y un CUS altos, que otorguen flexibilidad para el desarrollo y ampliación de las unidades de vivienda.
- Las densidades promedio estarán dentro del rango **de 40 a 120 viviendas por hectárea.**

Condiciones Bordes en Montaña.

- 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.

- 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.

Topografía

8. 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.**

Riesgos

9. Dentro del predio se observan la trayectoria de un arroyo sin nombre que se encuentra con el Arroyo La Matancita y el paso de la falla geológica Falla El Rincón del Chuvíscar a 100 metros al norte del predio. Además, al sur, en 281 metros aproximadamente se encuentra la Presa Chihuahua. **Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Art. 144 y 147, fracción I, III y VII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

El Atlas de Riesgos del Centro de Población Chihuahua 2006, no tiene cobertura sobre la zona de ocupación del predio con relación a los riesgos hidrometeorológicos y antropogénicos, por lo que no se descartan posibles riesgos potenciales. **Conforme al**

Artículo 144 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**Estructura vial y secciones**

10. 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. El predio no cuenta con una accesibilidad suficiente requerida para los usos propuestos. El promotor menciona que pretende una conexión vial adecuada con las vialidades Av. Las Tres Presas, Carretera Presa Chihuahua y Av. Teófilo Borunda (pág. 93 y 94 del estudio). Dentro de su propuesta indica que solo se permitirá la circulación interna de los vehículos ligeros y bicicletas. **Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en los artículos 97, 275 y 276 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

11. El promotor indica que las secciones viales propuestas son (pág. 97):

Clave	Vialidad	Jerarquía	Sección	Cercanía
408-408'	Av. Las Tres Presas	Secundaria propuesta	38.43m	Colindante
478-478'	Prol. Av. Teófilo Borunda Ortiz	De primer orden propuesta	65.00m	Colindante en una fracción
A-A'	Av. Autódromo	Secundaria propuesta	30.50m	Dentro del predio (norte-sur)
B-B'	Secundaria propuesta	Secundaria propuesta	23.50m	Dentro del predio (este-oeste)
C-C'	Secundaria propuesta (líneas de alta tensión)	Secundaria propuesta	32.00m	Colindante en una mínima fracción

No omito mencionar que la indicada por el promotor con la clave 408-408' y 487-478' son secciones definidas por el PDU2040 Sexta actualización en el Anexo de Secciones Viales.

12. El promotor no propone cambios a la sección vial 408A-408A' de jerarquía secundaria propuesta, según el PDU2040 Sexta actualización. Sin embargo, **si menciona que "ya ha iniciado un fragmento de su construcción" y la modificación de su trazo para lograr una bifurcación con la vialidad de acceso** (pág. 95 del estudio):

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

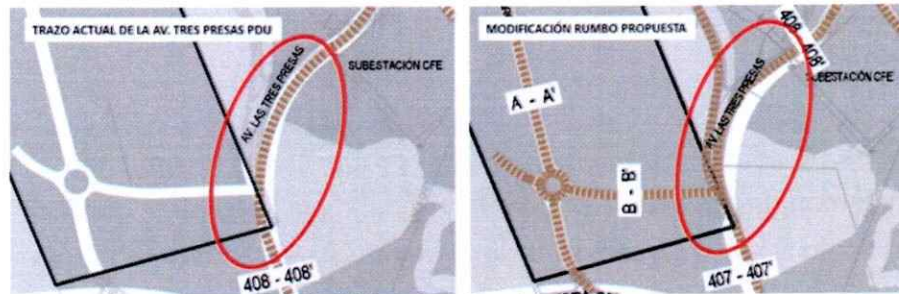


Ilustración 95. Adecuaciones al trazo de la Av. Tres Presas.

Infraestructura

13. Condicionado a contar con las factibilidades vigentes de electricidad, agua potable y drenaje emitidas 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.**
14. Al norte del predio se observa que es afectado por el paso de una línea de alta tensión (230kv) y su derecho de vía para infraestructura. Se recomienda a la **Dirección considerar lo descrito en el 282 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, además de la normatividad aplicable respecto a la norma NRF-014-CFE-2014 MÉXICO.**

Estudios

15. Condicionado a presentar Estudio Hidrológico que determine condiciones de tratamiento para arroyos principales y captación pluvial de la zona propuesta a desarrollo con flujo hacia dichos cauces. **Art. 280 y 281 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua y Art. 79, fracción XXIII, Art. 89 Fracción IV del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible.**
16. Deberá de presentar un Estudio de Impacto Vial que determine las previsiones de flujo en acceso y salida de la zona y soluciones geométricas a entronques, dando enfoque a lo descrito en los puntos de integración de la sección propuesta A-A' con la Av. Prol. Teófilo Borunda y la propuesta de bifurcación de la Av. De las Tres Presas, ya que se observa que el único acceso al predio es la Carretera Presa Chihuahua. **Se recomienda a la Dirección revisar el Artículo 68 y 79, fracción IX del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua.**
17. Se recomienda al promotor plantear para su solución de accesibilidad y movilidad conforme la estrategia vial en el marco de la Consulta Pública del PDU2040 Séptima

actualización (vigente desde el 21 de julio al 21 de septiembre), en el apartado de Secciones Viales en:

<https://storymaps.arcgis.com/stories/8e19c7333c8146de8329d8fbde207929>.

18. 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 y 97, fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

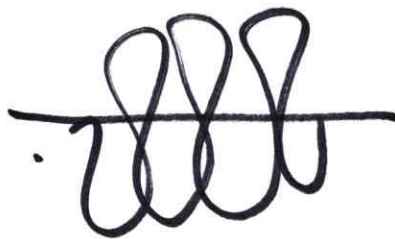
19. Condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, en relación con el uso de suelo propuesto Mixto Intenso, **conforme al PDU2040.**

Lo antes expuesto se somete a su consideración para los fines a que haya lugar en el ámbito de su competencia, agradeciendo informar a este Instituto sobre lo conducente, para efectos de la actualización del SIGMUN, según corresponda.

Nota: El presente documento NO es una licencia, permiso o autorización, por lo que NO genera el derecho de ejecutar, mejorar o implementar acción urbana alguna.

Sin otro particular.

ATENTAMENTE:



DR. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO

DIRECTOR DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL

DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA



IZIL/AQCH /jeug
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/571/2023
Tipo de modificación	Modificación mayor
Tipo de propuesta	Plan Maestro
Nombre del estudio	Autódromo
Localización	Fracción A del lote de terreno rústico denominado Rancho Suárez
Clave catastral	715-003-077
Superficie	396,183.402 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Zonas Especiales de Integración al Desarrollo
Usos de suelo propuesto	Habitacional H45 , Habitacional H60 , Comercio y Servicios , Mixto Intenso y Recreación y Deporte
Giro por establecer	Desarrollo urbano que no especifica giros.
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso El promotor menciona una donación de equipamiento anticipada de un polígono fuera del Plan Maestro presentado, con un total de 34,061.88m2, identificado como la fracción I de un predio ubicado en el Ejido la Labor de Dolores, parcela 65, zona 2, polígono 1/1, con clave catastral 715-005-024 (pág. 98 y 99 del estudio). No se omite observar que el oficio de solicitud DASDDU 571/2023 menciona un uso de suelo Habitacional H60, mientras que el estudio especifica el uso H60+, por lo tanto, se desarrolla la dictaminación en base a H60, especificado por la autoridad. Menciona que el predio en estudio cuenta con los antecedentes de Licencia de Uso de Suelo N° AUA 11630/2021 y un antecedente técnico identificado como D.T.F.087/11-2021 (pág. 110 del estudio, en el oficio de factibilidad de JMAS).

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 actual ZEDEC se define 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."	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Mientras que los usos propuestos conforme al PDU2040 son: • <u>Habitacional H45</u> son "Zona de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable entre las siguientes densidades de 36 a 45 viv/ha" • <u>Habitacional H60</u> son "Zona de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable entre las siguientes densidades de 46 a 60 viv/ha , • <u>Comercio y Servicios</u> son "Zonas que presentarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindante con vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles". • <u>Mixto intenso</u> son "Zonas que pueden 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 ... estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos". • <u>Recreación y Deporte</u> son "Las zonas con esta denominación son destinadas como espacios abiertos, en los cuales las condiciones son preferentemente para la realización de actividades de esparcimiento no limitadas a los deportes y donde se considera altamente adecuado la presencia de áreas verdes, sin embargo, la construcción y/o presencia de edificaciones será factible a través de instalaciones que sean destinadas a actividades afines a la recreación (espacios para expresiones culturales, como son teatros, exposición de obras de arte) y/o el deporte (albercas, canchas deportivas) . Esta zona tendrá como mínimos el 90% de espacios abiertos. ...estarán condicionadas a un análisis de las condiciones específicas del sitio, las características de diseño y demás aspectos que se consideren pertinentes".	

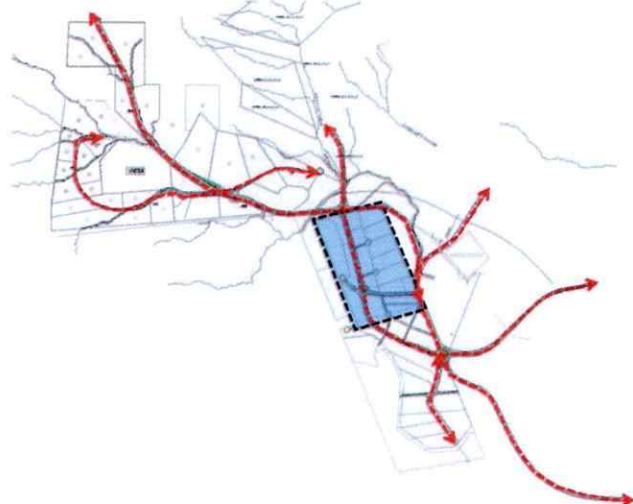
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido																																																																											
		H45 HABITACIONAL 36-45 Viv./Ha. H60 HABITACIONAL 46-60 Viv./Ha. COM COMERCIO Y SERVICIOS MIXTO MIXTO INTENSO RECREACIÓN Y DEPORTE Ilustración 102. Plano de Zonificación con las adecuaciones respectivas al PDU.																																																																												
		Desglose de usos de suelo por macrolotes propuesto (Pág. 92): <table><tr><th>No Clave</th><th>Clave</th><th>Uso</th><th>Nombre</th><th>Superficie</th></tr><tr><td>1</td><td>M</td><td>Mixto</td><td>UM12</td><td>5,500.24</td></tr><tr><td>2</td><td>M</td><td>Mixto</td><td>UM11</td><td>13,295.01</td></tr><tr><td>3</td><td>M</td><td>Mixto</td><td>UM10</td><td>19,831.69</td></tr><tr><td>4</td><td>M</td><td>Mixto</td><td>UM9</td><td>17,930.24</td></tr><tr><td>5</td><td>M</td><td>Mixto</td><td>UM8</td><td>11,163.83</td></tr><tr><td>6</td><td>M</td><td>Mixto</td><td>UM6</td><td>9,511.67</td></tr><tr><td>7</td><td>M</td><td>Mixto</td><td>UM5</td><td>26,745.17</td></tr><tr><td>8</td><td>M</td><td>Mixto</td><td>UM4</td><td>18,218.48</td></tr><tr><td>9</td><td>H60+</td><td>H60+</td><td>DM1</td><td>46,197.49</td></tr><tr><td>13</td><td>H45</td><td>H45</td><td>DB1</td><td>21,235.62</td></tr><tr><td>14</td><td>H45</td><td>H45</td><td>DB2</td><td>20,685.01</td></tr><tr><td>15</td><td>H45</td><td>H45</td><td>DB3</td><td>24,559.59</td></tr><tr><td>16</td><td>H45</td><td>H45</td><td>DB4</td><td>22,803.61</td></tr><tr><td>17</td><td>H45</td><td>H45</td><td>DB5</td><td>22,803.95</td></tr></table>	No Clave	Clave	Uso	Nombre	Superficie	1	M	Mixto	UM12	5,500.24	2	M	Mixto	UM11	13,295.01	3	M	Mixto	UM10	19,831.69	4	M	Mixto	UM9	17,930.24	5	M	Mixto	UM8	11,163.83	6	M	Mixto	UM6	9,511.67	7	M	Mixto	UM5	26,745.17	8	M	Mixto	UM4	18,218.48	9	H60+	H60+	DM1	46,197.49	13	H45	H45	DB1	21,235.62	14	H45	H45	DB2	20,685.01	15	H45	H45	DB3	24,559.59	16	H45	H45	DB4	22,803.61	17	H45	H45	DB5	22,803.95	
No Clave	Clave	Uso	Nombre	Superficie																																																																										
1	M	Mixto	UM12	5,500.24																																																																										
2	M	Mixto	UM11	13,295.01																																																																										
3	M	Mixto	UM10	19,831.69																																																																										
4	M	Mixto	UM9	17,930.24																																																																										
5	M	Mixto	UM8	11,163.83																																																																										
6	M	Mixto	UM6	9,511.67																																																																										
7	M	Mixto	UM5	26,745.17																																																																										
8	M	Mixto	UM4	18,218.48																																																																										
9	H60+	H60+	DM1	46,197.49																																																																										
13	H45	H45	DB1	21,235.62																																																																										
14	H45	H45	DB2	20,685.01																																																																										
15	H45	H45	DB3	24,559.59																																																																										
16	H45	H45	DB4	22,803.61																																																																										
17	H45	H45	DB5	22,803.95																																																																										

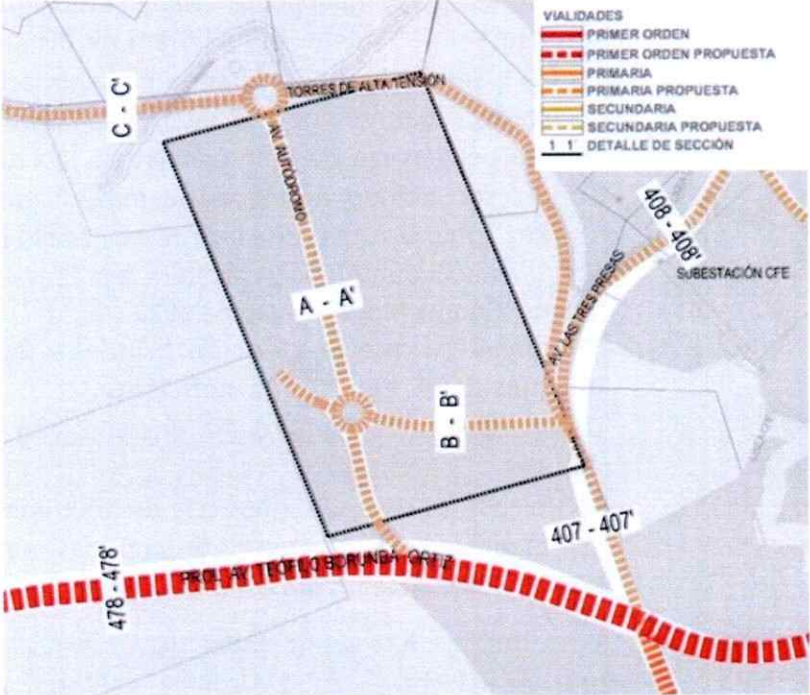
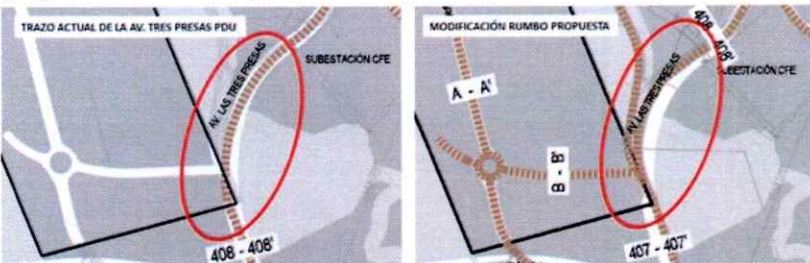
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones					Lista de Contenido																								
		18	H45	H45	DB6	15,089.98																									
		19	C	COMERCIAL	GE1	11,652.64																									
		20	C	COMERCIAL	C2	7,935.95																									
		21	C	COMERCIAL	C1	3,158.32																									
		22	V	V	VIALIDAD	77,864.91																									
		23				396,183.40																									
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al sur poniente de la ciudad, en su en torno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente de Preservación ecológica, ZEDEC, RyD y ANVA, en menor proporción, el cuerpo de agua de la Presa Chihuahua y los usos H45, EQM y CyS.					☐																								
1.3	Compatibilidad	No se definen giros específicos a desarrollar en el polígono, por tanto, la compatibilidad quedará CONDICIONADA a la acción urbana que se promueva a desarrollar en su momento, conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.					☒																								
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	El promotor presenta el plano de zonificación propuesto y las etapas del desarrollo: • Etapa I del año 2024 al 2026, • Etapa II del 2026 al 2028, • Etapa III del 2028 al 2030, • Y la Etapa IV del 2030 al 2033  RELACIÓN DE SUPERFICIES DE CADA ETAPA <table><tr><th>SIMBOLOGÍA</th><th>USOS</th><th>SUPERFICIE</th><th>% DE SUPERFICIE</th></tr><tr><td></td><td>SUP. TOTAL TERRENO</td><td>39.618 HA</td><td>100.00%</td></tr><tr><td></td><td>ETAPA I</td><td>13.112 HA</td><td>33.10%</td></tr><tr><td></td><td>ETAPA II</td><td>7.672 HA</td><td>19.37%</td></tr><tr><td></td><td>ETAPA III</td><td>7.937 HA</td><td>20.03%</td></tr><tr><td></td><td>ETAPA IV</td><td>10.897 HA</td><td>27.51%</td></tr></table>					SIMBOLOGÍA	USOS	SUPERFICIE	% DE SUPERFICIE		SUP. TOTAL TERRENO	39.618 HA	100.00%		ETAPA I	13.112 HA	33.10%		ETAPA II	7.672 HA	19.37%		ETAPA III	7.937 HA	20.03%		ETAPA IV	10.897 HA	27.51%	☒
SIMBOLOGÍA	USOS	SUPERFICIE	% DE SUPERFICIE																												
	SUP. TOTAL TERRENO	39.618 HA	100.00%																												
	ETAPA I	13.112 HA	33.10%																												
	ETAPA II	7.672 HA	19.37%																												
	ETAPA III	7.937 HA	20.03%																												
	ETAPA IV	10.897 HA	27.51%																												

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Diagrama y esquema de desarrollo de las etapas (pág. 113 y 114 del estudio).	
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 a más de 45%.	☒
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 de un arroyo sin nombre que se encuentra con el Arroyo La Matancita. 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	A 100 metros al norte del predio se encuentra la Falla El Rincón de Chuvíscar. 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	El predio de estudio se encuentra a 281 metros aproximadamente de la presa Chihuahua. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☒
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	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 al sur, apenas se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 80-100%. El promotor presenta un esquema preliminar de infraestructura, donde además menciona que "...se verá obligado a tramitar una factibilidad ante JMAS" (pág.108 del estudio).  <i>Imagen 5. Esquema preliminar de infraestructura dentro del Plan Maestro de los propietarios de la zona (a futuro).</i> Sin embargo, el promotor presenta el oficio de factibilidad del servicio número SE400/163//D.T.F.006/01-2023 con fecha del 30 de enero de 2023 expedido por JMAS, para el predio ubicado en Calle Sin Nombre, N° S/N en el Rancho Suárez, con superficie de 396,183.402m2. Menciona que este predio cuenta con los antecedentes de Licencia de Uso de Suelo N° AUA 11630/2021 y un antecedente técnico identificado como D.T.F.087/11-2021 (pág. 110 del estudio). Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en los Artículos 107, 119, 247, 281 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1000 metros al sur, apenas se tiene cobertura del servicio sanitario en un 80-100%. El promotor presenta un esquema preliminar de infraestructura, donde además menciona que "...se verá obligado a tramitar una factibilidad ante JMAS" (pág.108 del estudio). Sin embargo, el promotor presenta el oficio de factibilidad del servicio número SE400/163//D.T.F.006/01-2023 con fecha del 30 de enero de 2023 expedido por JMAS, para el predio ubicado en Calle Sin Nombre, N° S/N en el Rancho Suárez, con superficie de 396,183.402m2 y clave catastral 966-084-012. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en los Artículos 107, 119, 247, 281 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☐
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1000 metros al sur, apenas se tiene cobertura del servicio eléctrico en un 80-100%. Al norte del predio se observa el paso de una línea de alta tensión. El promotor presenta el oficio ZDCH-DPYC-1342/2021, con fecha del 18 de octubre de 2021 expedido por la CFE. 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. Al norte del predio se observa que es afectado por el paso de una línea de alta tensión (230kv) y su derecho de vía para infraestructura. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el 282 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, además de la normatividad aplicable respecto a la norma NRF-014-CFE-2014 MÉXICO.	☐
7.4	Gas Natural	El predio no tiene cobertura de gas natural.	☐
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 un área de borde definido en el PDU2040.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican pocas unidades económicas y un equipamiento escolar de nivel superior.	☐
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 las secciones de la estructura vial vigente, pero sí el trazo de una de ellas (ver 9.2	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido																														
		Secciones Viales). Dentro de su propuesta indica que solo se permitirá la circulación interna de los vehículos ligeros y bicicletas.																															
9.3	Accesibilidad	El predio no tiene una accesibilidad ni conexión con la estructura vial actual. Las vialidades más cercanas al predio son Prol. Av. Teófilo Borunda Ortiz y Av. Las Tres Presas, ambas en condición de vialidades propuestas por PDU2040. El promotor menciona que pretende una conexión vial adecuada con las vialidades Av. Las Tres Presas, Carretera Presa Chihuahua y Av. Teófilo Borunda (pág. 93 y 94 del estudio).  Ilustración 93. Esquema Maestro de distribución de vialidades del predio y del contexto inmediato (trazo sujeto a proyecto ejecutivo). Esquema de distribución de vialidades dentro y fuera del predio (pág. 94 del estudio)	☐																														
9.2	Secciones Viales	El promotor indica que las secciones viales propuestas son (pág. 97): <table><tr><th>Clave</th><th>Vialidad</th><th>Jerarquía</th><th>Sección</th><th>Cercanía</th></tr><tr><td>408-408'</td><td>Av. Las Tres Presas</td><td>Secundaria propuesta</td><td>38.43m</td><td>Colindante</td></tr><tr><td>478-478'</td><td>Prol. Av. Teófilo Borunda Ortiz</td><td>De primer orden propuesta</td><td>65.00m</td><td>Colindante en una fracción</td></tr><tr><td>A-A'</td><td>Av. Autódromo</td><td>Secundaria propuesta</td><td>30.50m</td><td>Dentro del predio (norte-sur)</td></tr><tr><td>B-B'</td><td>Secundaria propuesta</td><td>Secundaria propuesta</td><td>23.50m</td><td>Dentro del predio (este-oeste)</td></tr><tr><td>C-C'</td><td>Secundaria propuesta</td><td>Secundaria propuesta</td><td>32.00m</td><td>Colindante en una mínima fracción</td></tr></table>	Clave	Vialidad	Jerarquía	Sección	Cercanía	408-408'	Av. Las Tres Presas	Secundaria propuesta	38.43m	Colindante	478-478'	Prol. Av. Teófilo Borunda Ortiz	De primer orden propuesta	65.00m	Colindante en una fracción	A-A'	Av. Autódromo	Secundaria propuesta	30.50m	Dentro del predio (norte-sur)	B-B'	Secundaria propuesta	Secundaria propuesta	23.50m	Dentro del predio (este-oeste)	C-C'	Secundaria propuesta	Secundaria propuesta	32.00m	Colindante en una mínima fracción	☒
Clave	Vialidad	Jerarquía	Sección	Cercanía																													
408-408'	Av. Las Tres Presas	Secundaria propuesta	38.43m	Colindante																													
478-478'	Prol. Av. Teófilo Borunda Ortiz	De primer orden propuesta	65.00m	Colindante en una fracción																													
A-A'	Av. Autódromo	Secundaria propuesta	30.50m	Dentro del predio (norte-sur)																													
B-B'	Secundaria propuesta	Secundaria propuesta	23.50m	Dentro del predio (este-oeste)																													
C-C'	Secundaria propuesta	Secundaria propuesta	32.00m	Colindante en una mínima fracción																													

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		(líneas de alta tensión) No omito mencionar que la indicada por el promotor con la clave 408-408' y 487-478' son secciones definidas por el PDU2040 Sexta actualización en el Anexo de Secciones Viales.  <i>Ilustración 99. Estructura vial propuesta por este Plan Maestro.</i> El promotor no propone cambios a la sección vial 408A-408A' de jerarquía secundaria propuesta, según el PDU2040 Sexta actualización. Sin embargo, si menciona que "ya ha iniciado un fragmento de su construcción" y la modificación de su trazo para lograr una bifurcación con la vialidad de acceso (pág. 95 del estudio):  <i>Ilustración 95. Adecuaciones al trazo de la Av. Tres Presas.</i> Esquema de modificación propuesta (pág.95 del estudio).	
10	Equipamiento	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
10.1	Equipamiento Urbano	En el área de influencia a 1000 metros, sólo se encontró equipamiento para recreación y deporte (146 polígonos). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	☐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 7 de Bomberos y Comandancia, toma un tiempo máximo de respuesta de 18 minutos, a 11.5 km de distancia, desde la Av. Prol. Av. Teófilo Borunda, girando por desviación a la Carretera Chihuahua-Cuauhtémoc y carretera A la Presa Chihuahua. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona como tiempo de respuesta máximo de 18 minutos, en 13.7km, con una ruta desde la Prol. Av. Teófilo Borunda, Carretera Chihuahua-Cuauhtémoc y carretera A la Presa Chihuahua. Fuente: Google Maps, agosto 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 1000 metros 11 unidades económicas, con promedio de 5 ocupadas por negocio. Fuente: DENUE 2022. Actualizado a noviembre de 2022.	☐
12	Población y Vivienda	Descripción de las densidades de población y vivienda en el área de estudio.	
12.1	Densidad de Población	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros: Población total de 2,861 en los fraccionamientos al noreste Distribución por sexo: 1368 hombres y 1493 mujeres. Rango de densidad de 0 a 400 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 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 el radio de influencia a 1000 metros: Viviendas totales 1,217. Rango de densidad de 0 hasta 283 viv/ha, siendo predominantes los rangos del 0 a 45 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	Condicionado a presentar Estudio Hidrológico que determine condiciones de tratamiento para arroyos principales y captación pluvial de la zona propuesta a desarrollo con flujo hacia dichos	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		cauces. Art. 280 y 281 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua y Art. 79, fracción XXIII, Art. 89 Fracción IV del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible.	
13.2	Estudio de Impacto Vial	Deberá de presentar un Estudio de Impacto Vial que determine las previsiones de flujo en acceso y salida de la zona y soluciones geométricas a entronques, dando enfoque a lo descrito en los puntos de integración de la sección propuesta A-A' con la Av. Prol. Teófilo Borunda y la propuesta de bifurcación de la Av. De las Tres Presas, ya que se observa que el único acceso al predio es la Carretera Presa Chihuahua. Se recomienda a la Dirección revisar el Artículo 68 y 79, fracción IX del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua. Se recomienda al promotor plantear para su solución de accesibilidad y movilidad conforme la estrategia vial en el marco de la Consulta Pública del PDU2040 Séptima actualización (vigente desde el 21 de julio al 21 de septiembre), en el apartado de Secciones Viales en: https://storymaps.arcgis.com/stories/8e19c7333c8146de8329d8fbde207929,	☒
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 y 97, fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. Condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, en relación con el uso de suelo propuesto Mixto Intenso, conforme al PDU2040.	☒

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

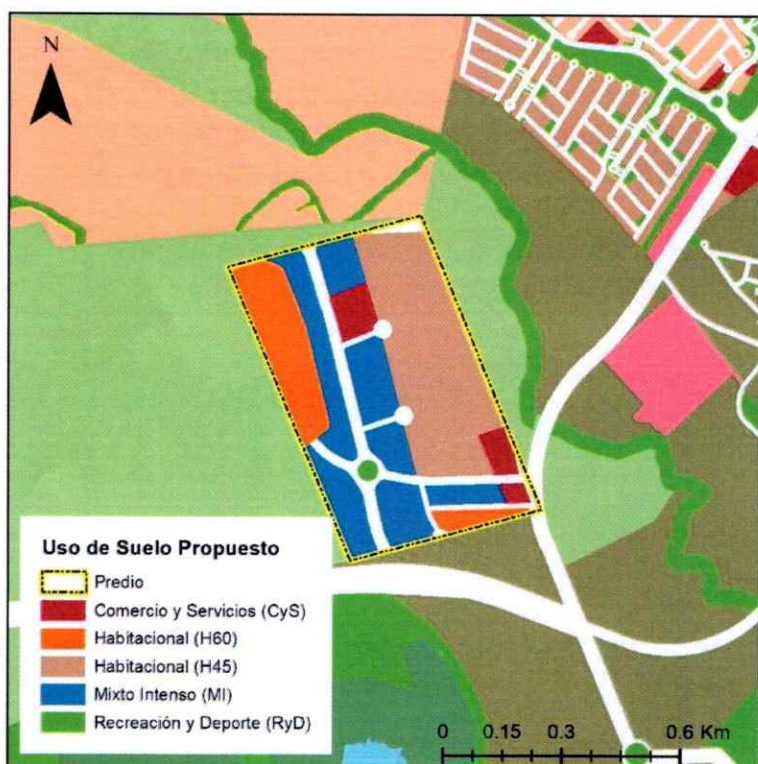
- Corredor Impacto Alto
- Corredor Impacto Medio
- Comercio Servicios Generales
- Corredor Patrimonial

PPC - Nodos

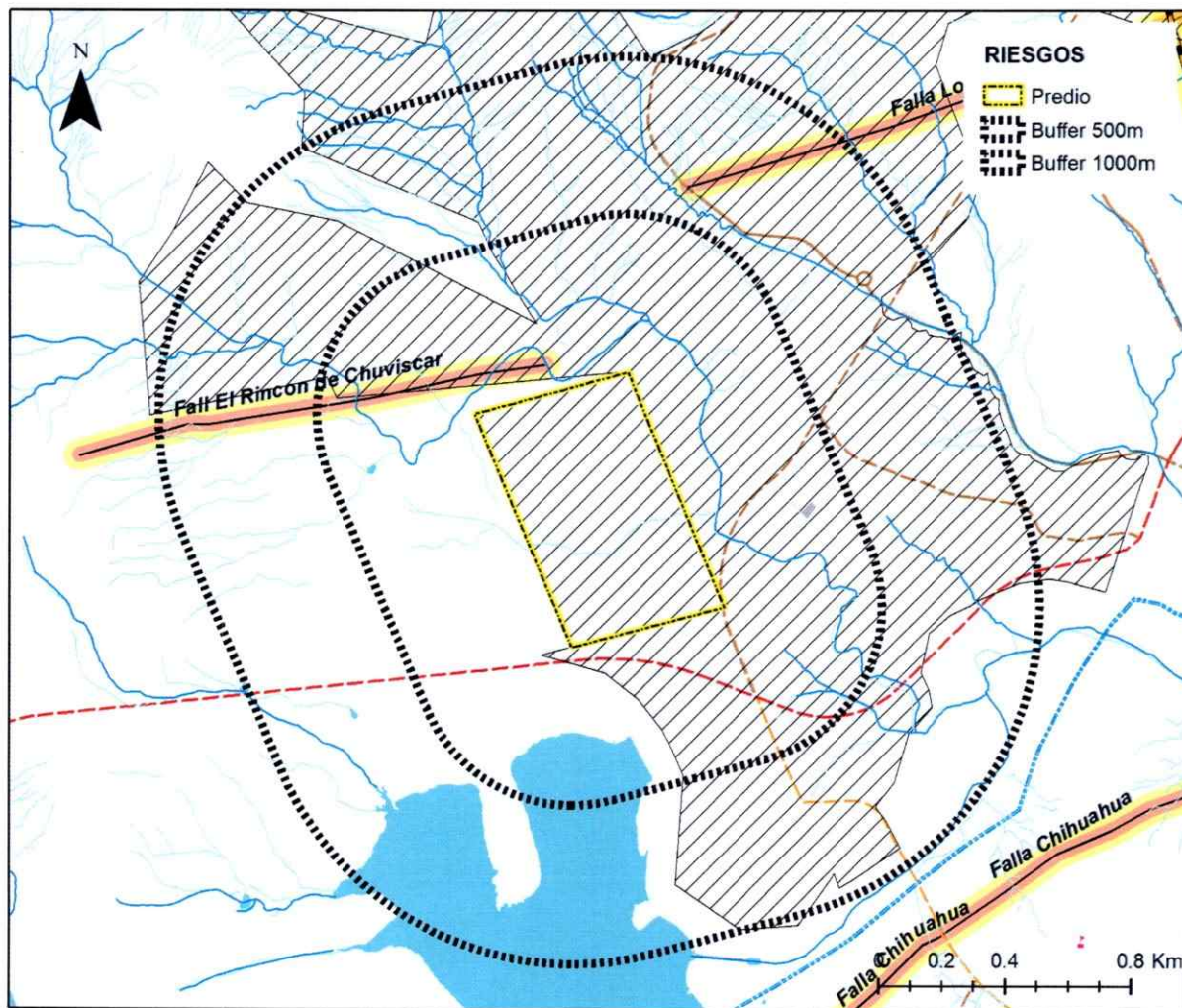
- Nodo Barrial
- Nodo Emblemático
- Nodo Urbano

Vía Ferrea

- Regional
- Regional Propuesta
- De Primer Orden
- De Primer Orden Propuesta
- Primaria
- Primaria Propuesta
- Secundaria
- Secundaria Propuesta



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 Insustanciales
- T. de Materiales Peligrosos
- Distribución
- Transporte
- Industria y Servicios Urbanos
- Zonas Industriales