

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:

"Calle Miguel Trillo" sobre un predio identificado como **Lote 10, Manzana 140**, ubicado en **Calle Miguel Trillo N°508, de la Colonia División del Norte** y una superficie total de **264.00 m²**, 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 **H60+**.

Un aumento de densidad del uso de suelo **H60+** proponiendo, **aumento del coeficiente de ocupación COS** de **0.65 a 0.85**.

Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 27, tercer párrafo, y 115, fracción V, incisos a), b) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 138, fracción IX, inciso a), b) y d) de la Constitución Política del Estado de Chihuahua; 77 y 310 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; 5 y 6, fracción III del Acuerdo de Creación del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua; así como el 26 del Reglamento de Desarrollo Sostenible del Municipio de Chihuahua, se procedió a realizar la revisión técnica correspondiente, **dictaminándose la solicitud** como:

*****PROCEDENTE CONDICIONADO*****

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 ubica que en el plano catastral de la página 17 se menciona la clave catastral 329-056-002 y en la página 16 menciona que la clave catastral es 329-056-011. Por tanto, se recomienda que se homologue a la correcta. En el Registro Público de la Propiedad se corroboró la clave 329-056-011.
2. En la página 3 del estudio se declara que ya existe una "vivienda plurifamiliar existente en el predio" y en la página 35 que se pretende construir, una vez obtenido el uso de suelo solicitado.

3. Se manifiesta en el estudio que el uso de suelo actual es Habitacional H35 en las páginas 3, 15, 55 y 75 y en otras redacciones se manifiesta como H45 en el apartado V. de la estrategia, siendo este último el correcto de acuerdo con el uso publicado en el PDU2040 Séptima actualización. Por tanto, se solicita corrija el estudio y sea congruente con el uso de suelo correcto y con la solicitud.
4. Para efectos del presente se dictamina en atención a lo solicitado en el oficio DASDDU 550/2024 indicando el uso de suelo actual H45 y se pretende una modificación menor a H60+, además de un aumento de su y Coeficiente de ocupación a 0.85.

Marco normativo, Estrategia general y propuesta**5. Proyecto Urbano / Arquitectónico**

Se declara en la solicitud que el predio se encuentra actualmente "construido con actividad" y cuenta con una vivienda en construcción.

El plano catastral mostrado en la página 18 y 96 (que representa un plano propuesto), representa un PROYECTO ARQUITECTÓNICO de 4 unidades habitacionales nuevas en dos niveles y sin restricción posterior, más la vivienda existente en el predio, son un **total de 5 unidades habitacionales privativas**.

6. No se omite mencionar que en base a imagen y plano catastral de referencia presentado por el promotor **se identifica que este proyecto No Cumple** con las normatividades aplicables en cuanto a **cajones de estacionamiento** planteadas por el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua el cual refiere en su Art. 64 a los cajones de estacionamiento, donde establece para la **tipología Plurifamiliar de hasta 60m2 un cajón por cada vivienda**.

Los cuales deben resolverse al interior del predio. Artículo 64 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. Se recomienda a la autoridad verificar lo correspondiente de acuerdo con la normatividad aplicable e indicarlo al promotor.

Compatibilidad, normatividad y estrategias complementarias**7. Definición del uso de suelo actual y propuesto del polígono analizado y en su caso condicionantes que este uso especifique.**

El **uso actual H45** en el PDU2040, se define como "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"

Mientras que el **uso propuesto H60+**, se define como "Contar con zonas urbanas de alta densidad de vivienda en general y con la mayor densidad de vivienda plurifamiliar posible, con una vida comunitaria altamente activa, en donde existe la mayor mezcla de usos de suelo comercial, de servicios y equipamiento; debe garantizarse la presencia de vegetación nativa, preferentemente, y de viviendas unifamiliares y plurifamiliares. Debe garantizarse la cercanía y accesibilidad a equipamientos vecinales, barriales, distritales y de centralidades de forma que sus habitantes puedan optar por desplazamientos activos y el uso de transporte público, preferentemente. Debe garantizarse la presencia de transporte público."

8. No se omite mencionar, para el uso de suelo H60+, corresponde un C.O.S.=0.65, **conforme a la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Usos Especial y No Habitacionales del PDU2040**, mientras que la propuesta promueve el aumento del C.O.S.=0.85. Se observa en el área a 1000 metros del predio, la presencia de construcciones con densidades, con Coeficientes entre **0.32 a 1.00. Por tanto, se ubicaron densidades similares al potencial de la propuesta.**

9. **Compatibilidad** . Para el giro y uso propuesto, "Vivienda Plurifamiliar" **la compatibilidad con el uso Habitacional H60+ es PERMITIDA**; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040 Séptima Actualización.

Medio construido

10. **Infraestructuras; agua potable, drenaje y electricidad.**

En el polígono de estudio (382 ha de superficie): Se tiene cobertura del servicio de agua potable y sanitario de un 80-100%. Se tiene cobertura del servicio de electricidad de un 80-100%.

Es importante considerar que el promotor no presenta la factibilidad para los servicios hidrosanitarios y eléctricos del nuevo giro y uso de suelo planteado.

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.

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 /bems/lfsg

C.C.P. Luis Alfonso Esparza Flores y Ana Ibel Morales Corral, solicitante y Archivo IMPLAN

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

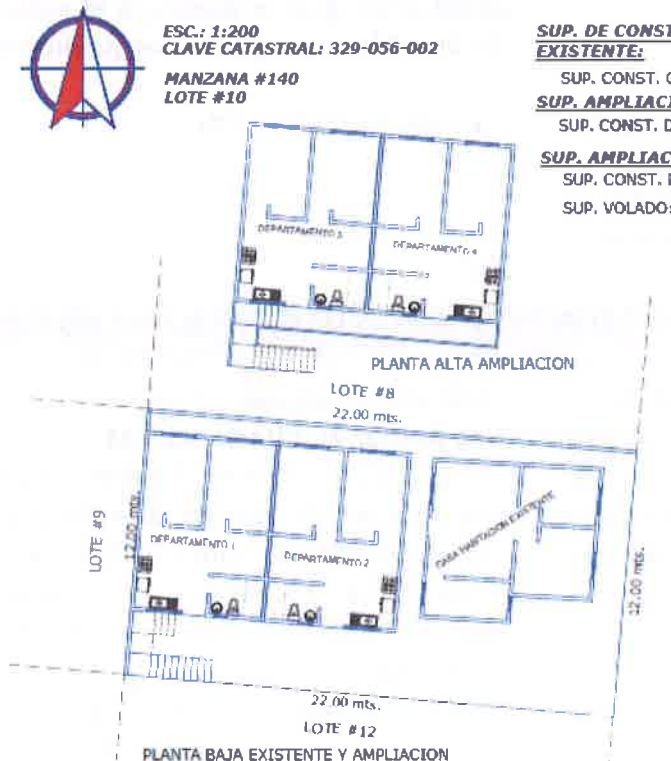
Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/550/2024
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo y aumento de densidad
Nombre del estudio	Calle Miguel Trillo
Localización	Lote 10 de la Manzana 140, Calle Miguel Trillo No. 508, Colonia División del Norte
Zona de aplicación	Clasificación: Zona U: Se define como el área urbana o urbanizada Subclasificación Zona R: Zona R: Suelo Programado
Clave catastral	329-056-011
Superficie	264.00 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H45 Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Habitacional H60+ Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Habitacional Plurifamiliar
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Antecedentes: - Se ubica que en el plano catastral de la página 17 se menciona la clave catastral 329-056-002 y en la página 16 menciona que la clave catastral es 329-056-011. Por tanto, se recomienda que se homologue a la correcta. En el Registro Público de la Propiedad se corroboró la clave 329-056-011. - En la página 3 del estudio se declara que ya existe una "vivienda plurifamiliar existente en el predio" y en la página 35 que se pretende construir, una vez obtenido el uso de suelo solicitado. - Se manifiesta en el estudio que el uso de suelo actual es Habitacional H35 en las páginas 3, 15, 55 y 75 y en otras redacciones se manifiesta como H45 en el apartado V. de la estrategia, siendo este último el correcto de acuerdo con el uso publicado en el PDU2040 Séptima actualización. Por tanto, se solicita corrija el estudio y sea congruente con el uso de suelo correcto y con la solicitud. - Para efectos del presente se dictamina en atención a lo solicitado en el oficio DASDDU 550/2024 indicando el uso de suelo actual H45 y se pretende una modificación menor a H60+, además de un aumento de su y Coeficiente de ocupación a 0.85.

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.

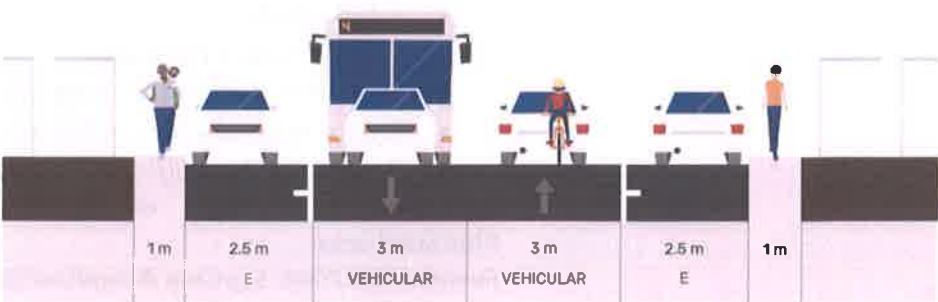
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
1. ANTECEDENTES		

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones																																				
1.1	Verificación de criterios para la definición y/ o delimitación de suelo programado y no programado	<i>SIN OBSERVACIÓN</i>																																				
1.2	Entorno (Área de estudio)	El predio se ubica en la calle Miguel Trillo aproximadamente a 500 metros de distancia de la Av. Nueva España, en su entorno, a 1000 metros de radio, se identifica el uso habitacional H35 como predominante en el polígono de estudio, seguido de los usos de habitacional H45, habitacional H60 y equipamiento en su respectivo orden. La dosificación de los usos de suelo en el polígono de estudio es la siguiente: <table> <tr> <th>Etiquetas de fila</th><th>Suma de Shape_Area</th><th>%</th></tr> <tr> <td>H35</td><td>961861.4417</td><td>37.02</td></tr> <tr> <td>H45</td><td>659581.9142</td><td>25.38</td></tr> <tr> <td>H60</td><td>299531.713</td><td>11.53</td></tr> <tr> <td>EQM</td><td>264242.3844</td><td>10.17</td></tr> <tr> <td>CMR</td><td>232700.9882</td><td>8.96</td></tr> <tr> <td>MB</td><td>89576.65752</td><td>3.45</td></tr> <tr> <td>RYD</td><td>49996.34831</td><td>1.92</td></tr> <tr> <td>IBI</td><td>20028.71691</td><td>0.77</td></tr> <tr> <td>ZA</td><td>17447.6402</td><td>0.67</td></tr> <tr> <td>MAI</td><td>2802.212954</td><td>0.11</td></tr> <tr> <td>MM</td><td>670.9200572</td><td>0.03</td></tr> </table> <i>Nota: Tabulado de porcentajes de suelo en base a polígono de estudio IMPLAN, área correspondiente a suelo lotificado sin contemplar vialidades. Fuente: PDU2040 Séptima Actualización.</i>	Etiquetas de fila	Suma de Shape_Area	%	H35	961861.4417	37.02	H45	659581.9142	25.38	H60	299531.713	11.53	EQM	264242.3844	10.17	CMR	232700.9882	8.96	MB	89576.65752	3.45	RYD	49996.34831	1.92	IBI	20028.71691	0.77	ZA	17447.6402	0.67	MAI	2802.212954	0.11	MM	670.9200572	0.03
Etiquetas de fila	Suma de Shape_Area	%																																				
H35	961861.4417	37.02																																				
H45	659581.9142	25.38																																				
H60	299531.713	11.53																																				
EQM	264242.3844	10.17																																				
CMR	232700.9882	8.96																																				
MB	89576.65752	3.45																																				
RYD	49996.34831	1.92																																				
IBI	20028.71691	0.77																																				
ZA	17447.6402	0.67																																				
MAI	2802.212954	0.11																																				
MM	670.9200572	0.03																																				
2. PROPUESTA (MARCO NORMATIVO, ESTRATEGIA GENERAL)																																						
2.1	Revisión de la Fundamentación jurídica y congruencia con planes y programas	El promotor cita su fundamentación jurídica conforme a la Ley General de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en sus artículos 11, 51 y 52, así como a la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. En sus artículos 13, 37, 76, 77, 88 y 90. Siendo congruente la solicitud con la normativa descrita en el estudio.																																				

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
2.2	Proyecto Urbano / Arquitectónico	Se declara en la solicitud que el predio se encuentra actualmente "construido con actividad" y cuenta con una vivienda en construcción. Se interpreta del plano catastral mostrado en la página 18 y 96 (que representa un plano propuesto), un PROYECTO ARQUITECTÓNICO de 4 unidades habitacionales nuevas en dos niveles y sin restricción posterior, más la vivienda existente en el predio, son un total de 5 unidades habitacionales privativas. PROPIEDAD DE: ISABEL PIZARRO CARRILLO DE GONZALEZ SUPERFICIE DE TERRENO: 264.00m² ESC.: 1:200 CLAVE CATASTRAL: 329-056-002 MANZANA #140 LOTE #10 SUP. DE CONSTRUCCION EXISTENTE: SUP. CONST. CASA HABITACIÓN: 51.00m² SUP. AMPLIACION PLANTA BAJA: SUP. CONST. DEPARTAMENTOS: 95.00m² SUP. AMPLIACION PLANTA ALTA: SUP. CONST. DEPARTAMENTOS: 95.00m² SUP. VOLADO: 10.00m²  No se omite mencionar que en base a imagen y plano catastral de referencia presentado por el promotor se identifica que este proyecto No Cumple con las normatividades aplicables en cuanto a cajones de estacionamiento planteadas por el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua el cual refiere en su Art. 64 a los cajones de estacionamiento, donde establece para la tipología Plurifamiliar de hasta 60m² un cajón por cada vivienda. Los cuales deben resolverse al interior del predio. Artículo 64 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. Por tanto, se recomienda a la autoridad verificar lo correspondiente

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		e indicarlo al promotor. De acuerdo con la tabla de dosificación para usos habitacionales plurifamiliares H60+, el porcentaje permeable de superficie libre y las Restricciones del predio son "Según Proyecto". Es importante contemplar que el artículo 66 fracción VII del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, establece para la zonificación H60+, 1 árbol por lote o 2 por unidad habitacional, ubicados al frente de cada lote en la vía pública sin que se obstruya el espacio peatonal. Así como un 30% de área libre que puede ser pavimentada dentro del lote.
2.3	Definición del concepto integral de ocupación y aprovechamiento del suelo que se pretende programar.	<i>SIN OBSERVACIÓN</i>
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.	<i>Definición de los usos de suelo.</i> Uso Actual: Habitacional H45 El uso actual <u>H45</u> en el PDU2040, se define como "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". Uso Propuesto: Habitacional H60+ Mientras que el uso propuesto <u>H60+</u>, se define como "Contar con zonas urbanas de alta densidad de vivienda en general y con la mayor densidad de vivienda plurifamiliar posible, con una vida comunitaria altamente activa, en donde existe la mayor mezcla de usos de suelo comercial, de servicios y equipamiento; debe garantizarse la presencia de vegetación nativa, preferentemente, y de viviendas unifamiliares y plurifamiliares. Debe garantizarse la cercanía y accesibilidad a equipamientos vecinales, barriales, distritales y de centralidades de forma que sus habitantes puedan optar por desplazamientos activos y

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		el uso de transporte público, preferentemente. Debe garantizarse la presencia de transporte público.” No se omite mencionar, para el uso de suelo H60+, corresponde un C.O.S.=0.65, conforme a la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Usos Especial y No Habitacionales del PDU2040, mientras que la propuesta promueve el aumento del C.O.S.=0.85. Se observa en el área a 1000 metros del predio, la presencia de construcciones con densidades, con Coeficientes entre 0.32 a 1.00. Por tanto, se ubicaron densidades similares al potencial de la propuesta. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.2	Normatividad complementaria de los usos de suelo;	• SIN OBSERVACIÓN
3.3	Potencial de Desarrollo actual y propuesto de acuerdo con las Tablas de Dosificación del PDU Séptima Actualización.	La dosificación y normatividad aplicable para el uso Habitacional H45 es: • C.O.S.=0.60, • C.U.S.= 1.50, • Superficie permeable= 30%, • Frente mínimo= 6.00, • Restricción frontal/fondo/lateral= Sin Restricción, La dosificación y normatividad aplicable para el uso Habitacional H60+ es: • C.O.S.=0.65, • C.U.S.= Según Proyecto, • Superficie permeable= Según Proyecto, • Frente mínimo= Según Proyecto, • Restricción frontal/fondo/lateral= Según Proyecto, Conforme a la Tabla de Dosificación para Usos Habitacionales Plurifamiliares: Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.4	Compatibilidad de acuerdo con la propuesta de desarrollo y la Tabla de Compatibilidad del PDU Séptima Actualización.	Para el giro y uso propuesto, “Vivienda Plurifamiliar” la compatibilidad con el uso Habitacional H60+ es PERMITIDA; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.5	Estructura urbana	El predio se encuentra al sur de la ciudad, además el polígono colinda en su zona norte con el área de influencia del Subcentro Urbano Sur/Oriente. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.

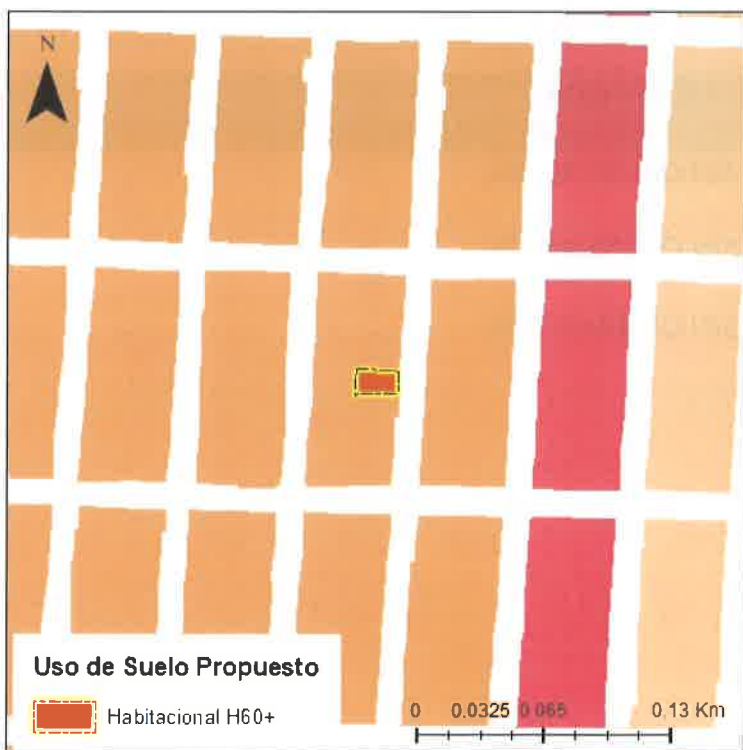
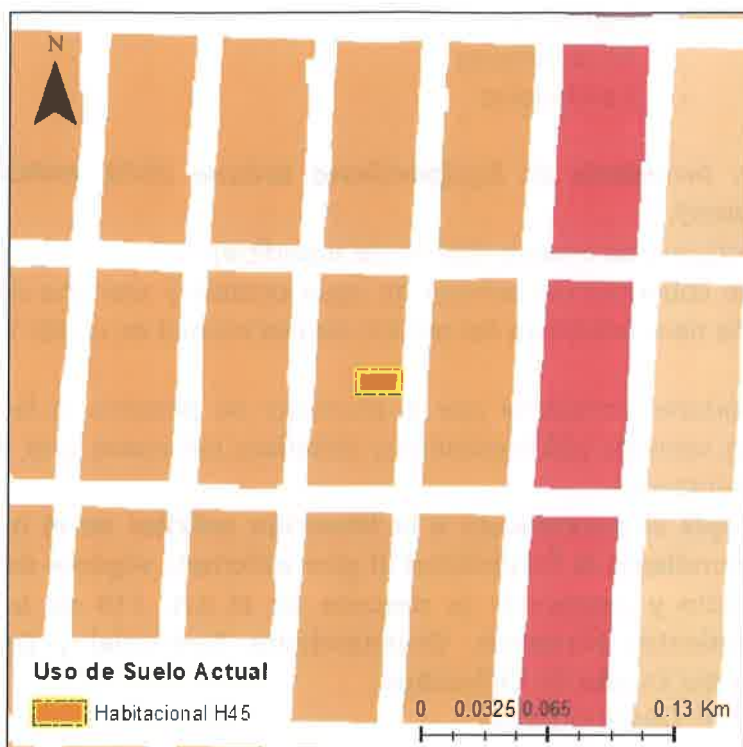
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
3.6	Normatividad de la Estructura y secciones viales correspondientes y en su caso descripción de la propuesta de modificación.	El promotor no propone cambios a la estructura vial ni a las secciones. La principal vía de acceso se da por el Blvd. José Fuentes Mares, calle Francisco Villa y calle Miguel Trillo pavimentadas. Actualmente, las secciones de las calles mencionadas son: • Blvd. José Fuentes Mares tiene un ancho de sección de 41.00 metros, 35.00 metros de arroyo y 6.00 metros de banqueta. • C. Francisco Villa tienen un ancho de sección de 13.00 metros, 11.00 metros de arroyo y 2.00 metros de banqueteta. • C. Miguel Trillo tienen un ancho de sección de 12.00 metros, 9.00 metros de arroyo y 3.00 metros de banqueteta. Nota: Las calles locales no presentan imagen de sección vial. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son las siguientes: Sección PA-102E, correspondiente a la Blvd. José Fuentes Mares.  Sección SA-091B, correspondiente a la C. Francisco Villa.  Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.7	Estrategias complementarias	6.1.1 Accesibilidad y Movilidad Urbana Lograr que la ciudad de Chihuahua sea accesible, incluyente y segura a través de todas las modalidades de transporte, garantizando el derecho a la ciudad para todos los residentes y visitantes. Se promueve la caminabilidad y el transporte no motorizado como conectores de un sistema de transporte público integrado, intermodal, ecológico y competitivo en comparación con el uso del automóvil privado. Esto permitirá reducir progresivamente las emisiones y mejorar la calidad de

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		vida en la ciudad. Asimismo, se pretende contar con el fortalecimiento institucional y la infraestructura necesaria relacionada con la accesibilidad, la movilidad y el transporte para convertir a Chihuahua en una ciudad competitiva a nivel regional, resiliente y conectada. Con esto, construir una ciudad que cuente con vías, rutas y servicios adecuados para promover una movilidad asequible, eficiente y sostenible, enfrentando los desafíos actuales y futuros. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
4. ANÁLISIS DEMOGRÁFICO Y ECONÓMICO		
4.1	Población	Se observa en un radio de influencia de 1,000 metros del predio: • Población total: 18,475 habitantes. • Distribución por sexo: 48.4% hombres y 51.6% mujeres. • Rango de densidad de población predominante es de 101-200 hab/ha. • Densidad bruta es de 76.61 hab/ha Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 y DENU actualizado a marzo de 2023.
4.2	Vivienda	Se observa en un radio de influencia de 1,000 metros del predio: • Viviendas totales: 6,408 viviendas. • Rango densidad de vivienda va de 26 - 60 viv/ha, siendo predominante el rango de 36-45 viv/ha. • Densidad bruta es de 26.57 viv/ha. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 y DENU actualizado a marzo de 2023.
4.3	Empleo	Se observa en un radio de influencia de 1,000 metros del predio: • 486 unidades económicas • 771 personas ocupadas Las actividades predominantes son: • Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas: 52 • Salones y clínicas de belleza y peluquerías: 42 • Comercio al por menor de cerveza: 18 El sector predominante es el de servicios 50%, seguido por comercio 41% e industria 9%. El índice de desarrollo económico de la zona es de 0.36 Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ con datos del

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		Censo de Población y Vivienda 2020 y DENUE actualizado a marzo de 2023.
4.4	Incidencia delictiva	<i>SIN OBSERVACIÓN</i>
5 ANÁLISIS DEL MEDIO BIOFÍSICO Y RIESGOS		
5.1	Topografía	Se observan pendientes de 0 al 12%. Fuente: INEGI. Conjunto de datos vectoriales de información topográfica escala 1:50 000, serie III 2013 - 2018.
5.2	Hidrografía	Se observa en el polígono de estudio que existe el arroyo: - El Mármol - Concordia Fuente: IMPLAN, Restitución planimétrica 2007
5.3	Riesgos Geológicos	<i>SIN OBSERVACIÓN</i> 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.
5.4	Riesgo Hidrometeorológico	Se observa en el polígono de estudio que existe el arroyo: - El Mármol - Concordia 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.
5.5	Riesgos Antropogénicos	Se observa en el polígono de estudio que existe: Una gasolinera 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 concentradores de actividad económica y masividad de personas: - Escuelas (19) - Religión (14) - Espacios y Recreativos (10) - Guardería (7) - Centro comunitario (2) - Centro de Salud (3) Fuente: Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas. Noviembre 2023.
6 ANÁLISIS MEDIO CONSTRUIDO (ASPECTOS URBANOS)		
6.1	Equipamiento Urbano y Espacio Público	En el polígono de estudio se identifica lo siguiente: - Asistencia Social: 17 - Educación: 21 - Centros Religiosos: 6 - Espacios de recreación y deporte: 11 parques (públicos)

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		○ 5 jardines ○ 10 camellones ○ 2 andadores Fuente: Inventario de Equipamiento Urbano 2020, IMPLAN (por corroborar).
6.2	Infraestructuras; agua potable, drenaje y electricidad.	En el polígono de estudio (382 ha de superficie): Se tiene cobertura del servicio de agua potable y sanitario de un 80-100%. Se tiene cobertura del servicio de electricidad de un 80-100%. Es importante considerar que el promotor no presenta la factibilidad para los servicios hidrosanitarios y eléctricos del nuevo giro y uso de suelo planteado. 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	• SIN OBSERVACIÓN

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)

Jerarquia Vial

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

Riesgos

