



Chihuahua, Chih., 18 de abril de 2023

Oficio 189/2023

Asunto: Solicitud de Dictamen Técnico

DASDDU 217/2023

ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

PRESENTE

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍA



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



"El Parcelón" sobre un predio con clave catastral 715-004-083, en una superficie total de 561,008.301 m², ubicado en Fracción I de la Fracción II, de la Parcela 147 Z-1 P-1/3, Ejido Labor de Terrazas, considerado como un predio baldío urbano y que solicita, conforme a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta Actualización PDU2040:

Un plan parcial que modifica los usos de suelo Habitacional H35, Habitacional H45, Mixto Intenso, Comercio y Servicios Equipamiento General, Zona Especial de Desarrollo Controlado, Comercio Servicios, Equipamiento General, Recreación y Deporte, a los usos de suelo Zona Especial de Desarrollo Controlado, Mixto Intenso, Equipamiento General y Recreación y Deporte.

Una modificación menor a la estructura vial, de la **Av. Monteverde 455-455'**, entre las calles **Av. Tres Presas** y **Blvd. Luis H. Álvarez**, proponiendo su **prolongación**, además, la **integración de dos vialidades** de jerarquía vial **secundaria**, Vial Interior 1 y Vial interior 2.

Una propuesta de lote y frente mínimo para aplicación exclusiva del plan parcial, para el uso de suelo **Mixto Intenso** proponiendo, **el aumento del Lote Mínimo de 120.00 m² a 300.00 m²**, y **el aumento de Frente mínimo de 10.00 m a 15.00 m**.

Con fundamento en los Artículos 6 fracción III del Acuerdo de Creación del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua; 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, con relación estrecha y directa de los ordinales 77 y 310 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, se procedió a realizar la revisión técnica correspondiente, **dictaminándose** el asunto de mérito como:

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

No obstante lo anterior, con la información que se cuenta se emiten las siguientes **OBSERVACIONES**, mismas que podrán ser **solventadas** en adición a las que se sirva emitir la Dirección a su cargo.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

1. La propuesta consiste en la modificación de usos de suelo, la prolongación de una vialidad secundaria, la integración de de dos vialidades secundarias dentro del predio y la especificación de normatividad de lote y frente mínimo para el uso de suelo Mixto Intenso propuesto en este plan parcial.

Además, promueve la consolidación de tres macro lotes en un tiempo no mayor a 12 años (4 años para cada macro lote), en régimen de fraccionamiento y un polígono de segregación, considerando **finalmente un total de 1,429 viviendas unifamiliares y 133 plurifamiliares.**

2. **Para los usos propuestos** se definen en el PDU2040 como:

- Mixto intenso: "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 **...se ubica en Áreas de Atención Estratégica (ATE)... estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos**".
- ZEDEC: "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...**".
- Equipamiento Urbano: "Zonas donde se localizan las instalaciones para la prestación de servicios de educación y cultura, salud y asistencia social, abasto, recreación y deporte, protección y seguridad, administración pública, comunicaciones...".
- Recreación y deporte: "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 y/o el deporte...".

Con propuesta de usos de suelo (pág. 85 de estudio):

Uso de suelo	Superficie (ha)	%
ZEDEC	39.3462	70.13
Mixto intenso	3.3149	5.91
Equipamiento urbano	2.5094	4.47

Recreación y deporte	2.7606	4.92
Vialidades y servidumbres	8.1697	14.56
Total	56.1008	100.00

3. **Para la normatividad propuesta:** del uso Mixto Intenso (M3), el Lote mínimo de la normatividad vigente es de 120 m², con un C.O.S. de 0.8, C.U.S. de 3.00 y Frente mínimo de 10.00m, **conforme a la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad de Usos Especiales y No Habitables.**

Mientras que el promotor propone para el uso Mixto Intenso un **Lote Mínimo de 300.00m²**, un C.O.S. de 0.80, C.U.S. de 3.00 y un **Frente mínimo de 15.00m** (pág. 78 del estudio).

Referente a la propuesta normativa y conforme a lo establecido en el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, artículo 75 fracción II, IV y V, se deja a **consideración de la Dirección y la Autoridad competente aprobar y aplicar dichas normas** en conjunto de los debidos procesos, tramites y estudios complementarios definidos en el marco normativo vigente, así como, el programático y corresponsabilidad del presente estudio (pág. 114). **Este Instituto recomienda que se apliquen las normas propuestas siempre que, en las acciones necesarias para su desarrollo, se garantice el beneficio para la ciudad y definir la manera en la que se mitigarán los impactos, en su caso, para el entorno.**

Compatibilidad

4. Para los giros "Unifamiliar" y "Plurifamiliar" **la compatibilidad con el uso ZEDEC es CONDICIONADA** a cumplir con un **estudio de impacto urbano y ambiental y resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma (nota 6).**
5. Para los giros que no se definen en los demás usos propuestos, **la compatibilidad quedará sujeta, en su caso, a lo establecido en la Tabla de compatibilidad de usos de suelo del PDU2040.**

Estructura Urbana.

6. Una fracción, al norte del predio en estudio, se encuentra en una Área de borde. Que se entiende como "... el límite del área urbana y su destino e intensidad de uso habrá de corresponder a la indicada por la zonificación secundaria. Además, **estará condicionado a justificar y desarrollar según lo establecido en el 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.

Estructura vial y secciones

7. En cuanto a las modificaciones y propuesta viales, se emiten las siguientes recomendaciones:

- a) La prolongación de Av. Monteverde 455-455' hasta Av. Luis H. Álvarez muestra un beneficio general al sector y el resto de la ciudad al generar un arco vial que conectaría desde este entronque hasta Av. Teófilo Borunda Ortiz al sur-poniente.
- b) Tanto la Vía Interior 1 y Vía Interior 2, proponen un esquema efectivo a la movilidad al interior del desarrollo, por lo que pueden ser integradas como vías Secundarias a la jerarquía vial por un beneficio del interés público.
- c) En las tres secciones propuestas, se define un carril compartido ciclista, que se indican con el mínimo de sección vial (20 m.) según la **Tabla de Normas para Vialidad Funciones y Secciones Mínimas del Art. 67 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible**. Este instrumento no indica recomendaciones cuando se propone integrar un carril compartido ciclista.

En el entendido de que el proyecto menciona propuestas que incluyen estrategias de seguridad vial en la zona de estudio, **se recomienda actualizar la sección**, apoyándose del Manual de Calles, Diseño Vial para Ciudades Mexicanas y proponer tanto las secciones, sus modalidades y los entronques según el tipo de vía **Secundaria con nivel de Habitabilidad Nivel 3 (S3)**.

Se recomienda a la Dirección considerar el Artículo 121 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Riesgos

8. Dentro del predio se observó el paso de escurrimientos que derivan en el Arroyo Agua Puerca, además de la Falla Lomas Divisadero. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.

La estrategia define el uso de recreación y deporte en las inmediaciones de estos escurrimientos, considerando un tratamiento natural para la conformación de un corredore

ecológico, con retención e infiltración del agua, por tanto, mientras se respeten las restricciones y derechos de vía establecidos por la autoridad competente y se lleven a cabo las acciones mencionadas, se considera de beneficio público.

Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en los Artículos 144 y 147 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Infraestructura

9. El predio no cuenta con los servicios básicos, sin embargo, el promotor presenta el oficio D.T.F. 121/12-2022 emitido por la JMAS el 23 de diciembre de 2023 que declara procedente la factibilidad del servicio de agua. Y el oficio N° ZDCH-DPYC-1674/2022 emitido por la CFE el 08 de diciembre de 2022 del servicio de electricidad. **Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en los Artículos 119 y 250 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

Estudios

10. Estudio Hidrológico: el promotor presenta un análisis hidrológico con base en el *Estudio Hidrológico e Hidráulico para Delimitación de Zona Federal para el Predio "El Parcelón" al poniente de la Ciudad de Chihuahua. S. Chavarría*, con el que concluyó que (en pág. 96 y 97 del estudio):
 - a. La Av. Tres Presas y Vial Interior 2 son las que acumulan la mayor cantidad de flujo pluvial.
 - b. La delimitación del cauce federal del Arroyo Agua Puerca será mediante la asignación del uso de Recreación y Deporte en dichas zonas.
 - c. En la etapa de consolidación de la propuesta se considerarán las servidumbres y desagües necesarios para garantizar el volumen y calidad de agua en conducción hacia el arroyo Agua Puerca, así como las infraestructuras viales necesarias de paso sobre arroyos y escurrimientos con capacidad de diseño suficiente para el volumen esperado.

Se recomienda a la Dirección considerar los Artículos 144, 147, Fracción II, 280 y 281 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua y 97, Fracción XXIII, 89, Fracción IV del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible.

11. Estudio de Impacto Vial: el promotor presenta un análisis de las vialidades a integrar y el flujo vehicular, en el que estima un total de 2,874 viajes totales al año 2034.

Se recomienda a la Dirección revisar el Artículo 79 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible.

12. **Estudio de Impacto Urbano y Territorial**, considerar lo descrito en el Capítulo Tercero de la Evaluación de Impacto Territorial y Urbano de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

A continuación, se enuncian las **RECOMENDACIONES** para el promotor y autoridad competente.

1. **Recomendación para el Área de Borde;** Considerar aplicar lo definido en la propuesta, instrumentos y normas, así como guías de diseño del PDU2040 referentes a los **Bordes con Infraestructura de Circulación**¹
2. **Lista de especies de flora recomendadas para integrar en el proyecto:**
 - Cactáceas: incluyendo especies como cactus bola (*Ferocactus wislizeni*), cactus bisnaga (*Mammillaria lasiacantha*), cactus biznaga (*Mammillaria heyderi*), entre otros.
 - Árboles como: mezquite (*Prosopis glandulosa*), palo verde (*Parkinsonia aculeata*), huizache (*Acacia tortuosa*) y el sahuaro (*Carnegiea gigantea*).
 - Arbustos: incluyendo especies como, gobernadora (*Larrea tridentata*), ocotillo (*Fouquieria splendens*), zacate navajita (*Bouteloua gracilis*), sotol (*Dasyllirion wheeleri*) y nopal (*Opuntia engelmannii*).
3. **Lista de especies invasoras para remover del proyecto**
 - Hierba del venado (*Chloris virgata*),
 - Pasto Johnson (*Sorghum halepense*),
 - Palma china (*Trachycarpus fortunei*),
 - Tamarisco (*Tamarix spp.*),
 - Sauce llorón (*Salix babylonica*),
 - Acacia negra (*Acacia melanoxylon*),
 - Espino blanco (*Crataegus spp.*),
 - Espina china (*Eleagnus angustifolia*),
 - Algodón de seda (*Asclepias syriaca*)

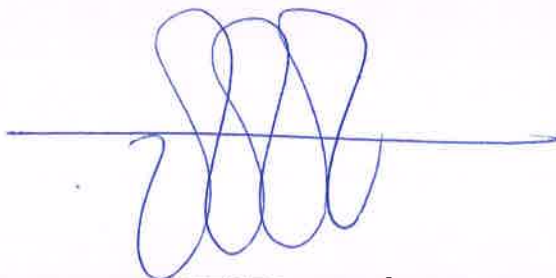
¹ PDU 2040 Tercera Actualización, Anexo al Periódico Oficial No. 99, sábado 12 de diciembre del 2009, páginas 218, 360, 363, 366, 367, 370, 371, 379. [Folleto anexo al PO 99. PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040-NO 1.pdf](#)

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:

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a horizontal line extending to the right.

DR. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO
DIRECTOR DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL
DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

A small circular stamp with a blue ink signature inside.

CRHV/IZIL/AQCH /jetug
C.C.P. Archivo

"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"
"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/217/2023
Tipo de modificación	Modificación mayor
Tipo de propuesta	Plan Parcial
Nombre del estudio	El Parcelón
Localización	Fracción I de la Fracción 2, de la Parcela 147 Z-1 P1/3, Ejido Labor de Terrazas
Clave catastral	715-004-083
Superficie	561,008.301 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H45 Habitacional H25 Habitacional H35 Mixto Moderado Zona Especial de Desarrollo Controlado Comercio y Servicios Equipamiento General Recreación y Deporte
Usos de suelo propuesto	Zona Especial de Desarrollo Controlado Mixto Intenso Equipamiento General Recreación y Deporte
Giro por establecer	Habitacional unifamiliar, plurifamiliar y mixtos
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso

Análisis desglosado

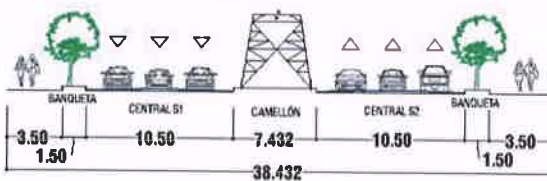
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	La propuesta consiste en la modificación de usos de suelo, la prolongación de una vialidad secundaria, la integración de de dos vialidades secundarias dentro del predio y la especificación de normatividad de lote y frente mínimo para el uso de suelo Mixto Intenso propuesto en este plan parcial. Además, promueve la consolidación de tres macro lotes en un tiempo no mayor a 12 años (4 años para cada macro lote), en régimen de fraccionamiento y un polígono de segregación, considerando finalmente un total de 1,429 viviendas unifamiliares y 133 plurifamiliares. Para los usos propuestos se definen en el PDU2040 como: <u>Mixto intenso</u>: "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 ...se ubica en Áreas de Atención Estratégica (ATE)... estará	☒

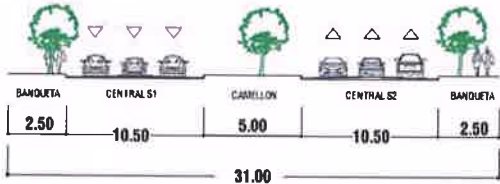
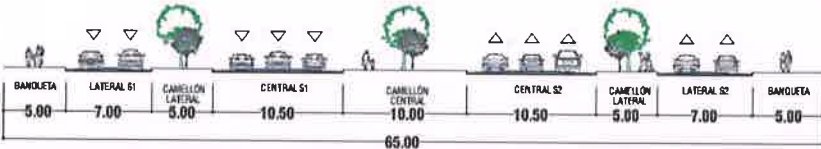
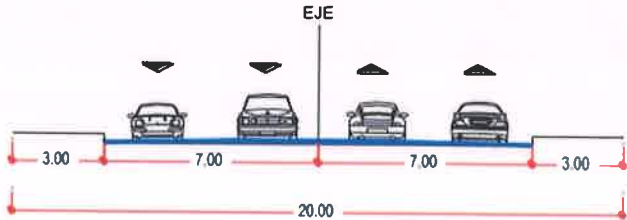
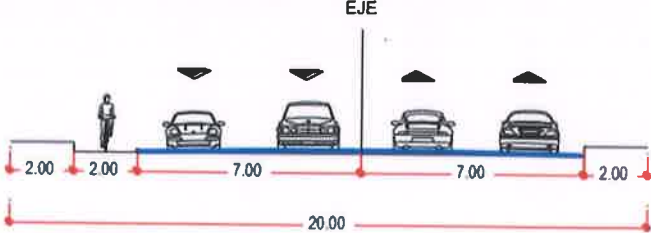
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido																					
		condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos”. • ZEDEC: “Zona con características de alto valor ambiental condicionada a una planeación específica a través de un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y Plan Maestro de Urbanización que garantice un bajo impacto ambiental y urbano...”. • Equipamiento Urbano: “Zonas donde se localizan las instalaciones para la prestación de servicios de educación y cultura, salud y asistencia social, abasto, recreación y deporte, protección y seguridad, administración pública, comunicaciones...”. • Recreación y deporte: “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 y/o el deporte...”. Con propuesta de usos de suelo (pág. 85 de estudio): <table><tr><th>Uso de suelo</th><th>Superficie (ha)</th><th>%</th></tr><tr><td>ZEDEC</td><td>39.3462</td><td>70.13</td></tr><tr><td>Mixto intenso</td><td>3.3149</td><td>5.91</td></tr><tr><td>Equipamiento urbano</td><td>2.5094</td><td>4.47</td></tr><tr><td>Recreación y deporte</td><td>2.7606</td><td>4.92</td></tr><tr><td>Vialidades y servidumbres</td><td>8.1697</td><td>14.56</td></tr><tr><td>Total</td><td>56.1008</td><td>100.00</td></tr></table> Para la normatividad propuesta: del uso Mixto Intenso (M3), el Lote mínimo de la normatividad vigente es de 120 m², con un C.O.S. de 0.8, C.U.S. de 3.00 y Frente mínimo de 10.00m, conforme a la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad de Usos Especiales y No Habitables. Mientras que el promotor propone para el uso Mixto Intenso un Lote Mínimo de 300.00m², un C.O.S. de 0.80, C.U.S. de 3.00 y un Frente mínimo de 15.00m (pág. 78 del estudio).	Uso de suelo	Superficie (ha)	%	ZEDEC	39.3462	70.13	Mixto intenso	3.3149	5.91	Equipamiento urbano	2.5094	4.47	Recreación y deporte	2.7606	4.92	Vialidades y servidumbres	8.1697	14.56	Total	56.1008	100.00	
Uso de suelo	Superficie (ha)	%																						
ZEDEC	39.3462	70.13																						
Mixto intenso	3.3149	5.91																						
Equipamiento urbano	2.5094	4.47																						
Recreación y deporte	2.7606	4.92																						
Vialidades y servidumbres	8.1697	14.56																						
Total	56.1008	100.00																						

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Referente a la propuesta normativa y conforme a lo establecido en el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, artículo 75 fracción II, IV y V, se deja a consideración de la Dirección y la Autoridad competente aprobar y aplicar dichas normas en conjunto de los debidos procesos, tramites y estudios complementarios definidos en el marco normativo vigente, así como, el programático y corresponsabilidad del presente estudio (pág. 114). Este Instituto recomienda que se apliquen las normas propuestas siempre que, en las acciones necesarias para su desarrollo, se garantice el beneficio para la ciudad y definir la manera en la que se mitigarán los impactos, en su caso, para el entorno.	
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al poniente de la ciudad, cercano a la Av. Prol. Teófilo Borunda, en su en torno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H45, H35 y ZEDEC, y en menor dosificación, ANVA, Comercio y Servicios y Recreación y Deporte.	☒
1.3	Compatibilidad	Para los giros "Unifamiliar" y "Plurifamiliar" la compatibilidad con el uso ZEDEC es CONDICIONADA a cumplir con un estudio de impacto urbano y ambiental y resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma (nota 6). Para los giros que no se definen en los demás usos propuestos, la compatibilidad quedará sujeta, en su caso, a lo establecido en la Tabla de compatibilidad de usos de suelo del PDU2040.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	Promueve la consolidación de tres macro lotes, considerando finalmente un total de 1429 viviendas unifamiliares y 133 plurifamiliares.	
2	Topografía	Descripción de la superficie y relieve del predio.	
2.1	Curvas de nivel	SIN OBSERVACIÓN	☐
2.2	Relieve	SIN OBSERVACIÓN	☐
2.3	Pendientes	Se observan pendientes del 0 al 12%	☐
3	Hidrografía	Descripción de los ríos, arroyos y/o escurrimientos cuyos derechos de vía impacten en el predio.	
3.1	Ríos, Arroyos, otros	Se observa la trayectoria del arroyo Agua Puerca en el predio. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
3.2	Escurrimientos	Se observan varios escurrimientos hacia el arroyo Agua Puerca dentro del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	Dentro del predio se encuentra el paso de la Falla Loma Divisadero. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
4.3	Erosión	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.4	Riesgo Alto	SIN OBSERVACIÓN	☐
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.2	Escurrimientos	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	☐
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 se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 80-100%. El predio no cuenta con el servicio. El promotor presenta el oficio D.T.F. 121/12-2022 emitido por la JMAS el 23 de diciembre de 2023 que declara procedente la	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		factibilidad del servicio siempre que se cumplan con los requisitos técnicos. 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.	
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 80-100%. El predio no cuenta con el servicio. El promotor presenta el oficio D.T.F. 121/12-2022 emitido por la JMAS el 23 de diciembre de 2023 que declara procedente la factibilidad del servicio siempre que se cumplan con los requisitos técnicos.	☐
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 80-100%. El predio no cuenta con el servicio. El promotor presenta el oficio N° ZDCH-DPYC-1674/2022 emitido por la CFE el 08 de diciembre de 2022 en el que se informa la factibilidad positiva de proporción del servicio.	☐
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 del área de influencia del subcentro Poniente. Una fracción, al norte del predio en estudio, se encuentra en el Área de borde. Que se entiende como "... el límite del área urbana y su destino e intensidad de uso habrá de corresponder a la indicada por la zonificación secundaria. Además, estará condicionado a un Plan Maestro de Urbanización...", conforme al PDU2040..	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican algunos comercios de autoservicio, salones de eventos y escuelas.	☐
9	Estructura Vial	Descripción de la estructura vial, las secciones viales del entorno y el esquema de accesibilidad de la propuesta.	
9.1	Estructura Vial	El promotor no propone cambios en la estructura vial propuesta y actual del PDU2040, sin embargo, considera su conexión con las calles proyectadas al interior del predio. En cuanto a las modificaciones y propuesta vial, se emiten las siguientes recomendaciones: a) La prolongación de Av. Monteverde 455-455' hasta Av. Luis H. Álvarez muestra un beneficio general al sector y el resto	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		de la ciudad al generar un arco vial que conectaría desde este entronque hasta Av. Teófilo Borunda Ortiz al sur-poniente. b) Tanto la Vía Interior 1 y Vía Interior 2, proponen un esquema efectivo a la movilidad al interior del desarrollo, por lo que pueden ser integradas como vías Secundarias a la jerarquía vial por un beneficio del interés público. c) En las tres secciones propuestas, se propone un carril compartido ciclista, que se indican con el mínimo de sección vial (20 m.) según la Tabla de Normas para Vialidad Funciones y Secciones Mínimas del Art. 67 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible. Este instrumento no indica recomendaciones cuando se propone integrar un carril compartido ciclista. En el entendido de que el proyecto menciona propuestas que incluyen estrategias de seguridad vial en la zona de estudio, se recomienda actualizar la sección, apoyándose del Manual de Calles, Diseño Vial para Ciudades Mexicanas y proponer tanto las secciones, sus modalidades y los entronques según el tipo de vía Secundaria con nivel de Habitabilidad Nivel 3 (S3). Se recomienda a la Dirección considerar el Artículo 121 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	
9.3	Accesibilidad	El promotor considera principales vías de acceso al predio a las vialidades Blvd. Luis H. Álvarez, Av. Tres Presas (propuestas), Hacienda del Real y Av. Monteverde, estas últimas cuentan con pavimento.	☐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: Sección 408-408', correspondiente a la Av. Las Tres Presas, de jerarquía secundaria propuesta: 408 - 408'  AV. LAS TRES PRESAS BLVD. LUIS H. ALVAREZ A AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Sección 454-454', correspondiente a la Av. Haciendas del Real, de jerarquía secundaria propuesta: 454 - 454'  31.00 AV. HACIENDA DEL REAL AV. LAS TRES PRESAS A AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ Sección 152-152', correspondiente al Blvd. Luis H. Álvarez, de jerarquía regional propuesta. 152 - 152'  65.00 BLVD. LUIS H. ALVAREZ CARR. LIBRE CHIHUAHUA - JUAREZ A AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ Secciones propuestas: Vialidad Secundaria A-A' (Vial interior 1), con dos carriles (3.5m) en ambos sentidos y banquetas de 3.00m (pág. 99 del estudio).  20.00 VIALIDAD SECUNDARIA A - A' Vialidad Secundaria B - B' (Vial Interior 2), con capacidad para 2 carriles de circulación por sentido, ciclovía y banquetas con sección de 2.00 metros (pág. 99 del estudio).  20.00 VIALIDAD SECUNDARIA B - B'	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Fuente: Anexo de Secciones Viales 2021 PDU2040.	
10	Equipamiento	Descripción del equipamiento existente en la zona de estudio y la ruta de seguridad de bomberos y policía municipal al predio.	
10.1	Equipamiento Urbano	En el área de influencia a 1000 metros, se encontró equipamiento de varios espacios de recreación y deporte (268). 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 5 minutos, a 4 km de distancia, desde la calle Sendero Andalucía y la Av. Prol. Teófilo Borunda. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana como tiempo de respuesta máximo de 10 minutos, en 9.2 km, con una ruta desde la Av. Prol. Teófilo Borunda. Fuente: Google Maps, abril 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 3000 metros unidades económicas, con un total de 24 personas ocupadas. Las actividades predominantes son Comercio al por menor de carnes rojas, Comercio al por menor en minisupers, Farmacias sin minisúper. El sector predominante es el de servicios 62%, seguido por comercio 34% e industria 3%. El índice de desarrollo económico es de 0.41, considerado un rango bajo. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a mayo de 2022.	☐
12	Población y Vivienda	Descripción de las densidades de población y vivienda en el área de estudio.	
12.1	Densidad de Población	Se observa en un radio de influencia a 3000 metros; Población total de 9,402 Distribución por sexo; 49% hombres y 51% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 400 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 101 a 200 hab/ha. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a mayo de 2022.	☐
12.2	Densidad de Vivienda	Se observa en un radio de influencia a 3000 metros; Viviendas totales 3,908.	☐

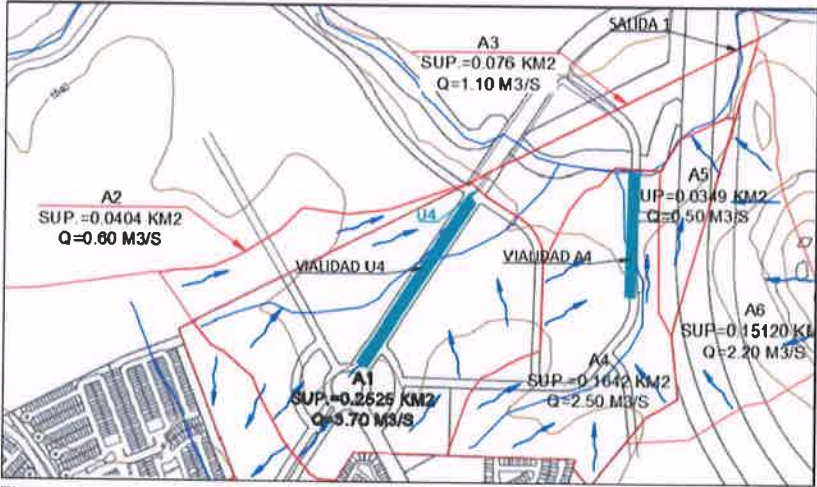
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Rango de densidad de 0 hasta 283 viv/ha, siendo predominantes el rango de 45 a 283 viv/ha. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a mayo de 2022.	
13	Estudios/ Documentos Complementarios	Presentación y descripción de estudios complementarios como soporte del estudio realizado.	
13.1	Estudio Hidrológico	Estudio Hidrológico: el promotor presenta un análisis hidrológico con base en el <i>Estudio Hidrológico e Hidráulico para Delimitación de Zona Federal para el Predio "El Parcelón" al poniente de la Ciudad de Chihuahua. S. Chavarría</i>, con el que concluyó que (en pág. 96 y 97 del estudio): - La Av. Tres Presas y Vial Interior 2 son las que acumulan la mayor cantidad de flujo pluvial. - La delimitación del cauce federal del Arroyo Agua Puerca será mediante la asignación del uso de Recreación y Deporte en dichas zonas. - En la etapa de consolidación de la propuesta se considerarán las servidumbres y desagües necesarios para garantizar el volumen y calidad de agua en conducción hacia el arroyo Agua Puerca, así como las infraestructuras viales necesarias de paso sobre arroyos y escurrimientos con capacidad de diseño suficiente para el volumen esperado. Se recomienda a la Dirección considerar los Artículos 147, Fracción II, 280 y 281 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua y 97, Fracción XXIII, 89, Fracción IV del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible. 	☒

Fig. 110 Análisis hidrológico de vialidades de proyecto. ¹²⁴

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
13.2	Estudio de Impacto Vial	El promotor presenta un análisis de las vialidades a integrar y el flujo vehicular, en el que estima un total de 2,874 viajes totales al año 2034. Se recomienda a la Dirección revisar el Artículo 79 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible.	☒
13.3	Estudio Urbano Ambiental	Estudio de Impacto Urbano y Territorial , considerar lo descrito en el Capítulo Tercero de la Evaluación de Impacto Territorial y Urbano de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua	☒

Usos de suelo actual y propuesto



Usos del Suelo (Z-S 2021)

Habitacional

- Habitacional Campestre de 1 - 4 viv/ha
- Habitacional de 5 - 12 viv/ha
- Habitacional de 13 - 25 viv/ha
- Habitacional de 26 - 35 viv/ha
- Habitacional de 36 - 45 viv/ha
- Habitacional de 46 - 60 viv/ha
- Habitacional de mas de 60 viv/ha

Comercio y Servicios

- Comercio y Servicios

Mixto

- Mixto Intenso
- Mixto Moderado
- Mixto Bajo
- Mixto Suburbano
- Mixto Suburbano II

Industria

- Industria Alto Impacto
- Industria Bajo Impacto
- Microindustria

Equipamiento

- Equipamiento General
- Recreación y Deporte
- Equipamiento Especial

Concentrador de Actividad

- Centro Distrital

Uso Especial

- Zona Especial de Desarrollo Controlado
- Zona de Amortiguamiento
- Reserva en Área Estratégica

Uso no urbano

- Area Natural de Valor Ambiental
- Preservación Ecológica

PPC - Vivienda, Comercio y Servicios

- Vivienda Densidad Baja
- Vivienda Densidad Alta
- Vivienda Servicios Profesionales
- Vivienda Servicios Comercio

PPC - Corredores y Comercio

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

PPC - Nodos

- Nodo Barrial
- Nodo Emblemático
- Nodo Urbano

Vía Ferrea

Regional

Regional Propuesta

De Primer Orden

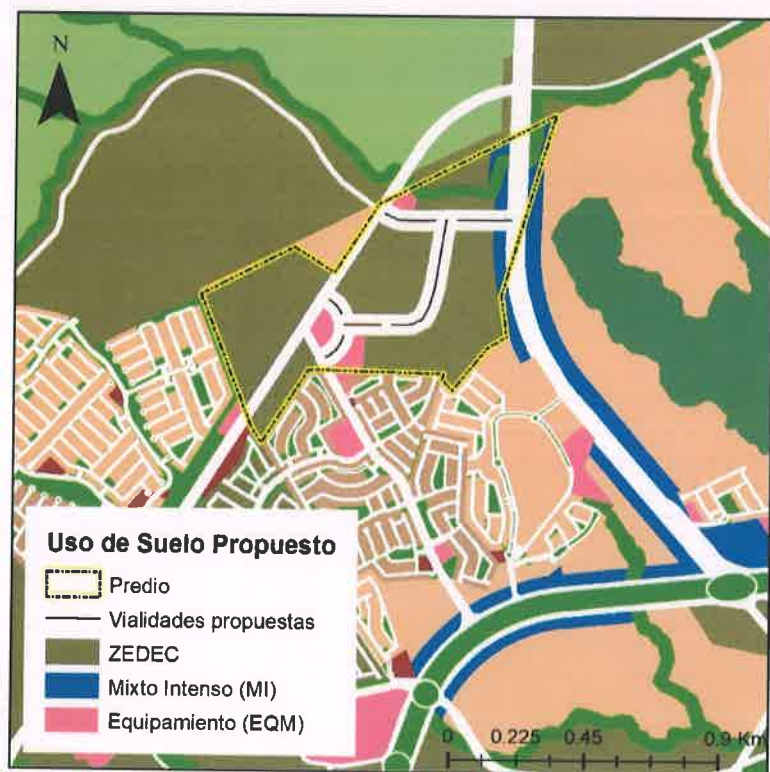
De Primer Orden Propuesta

Primaria

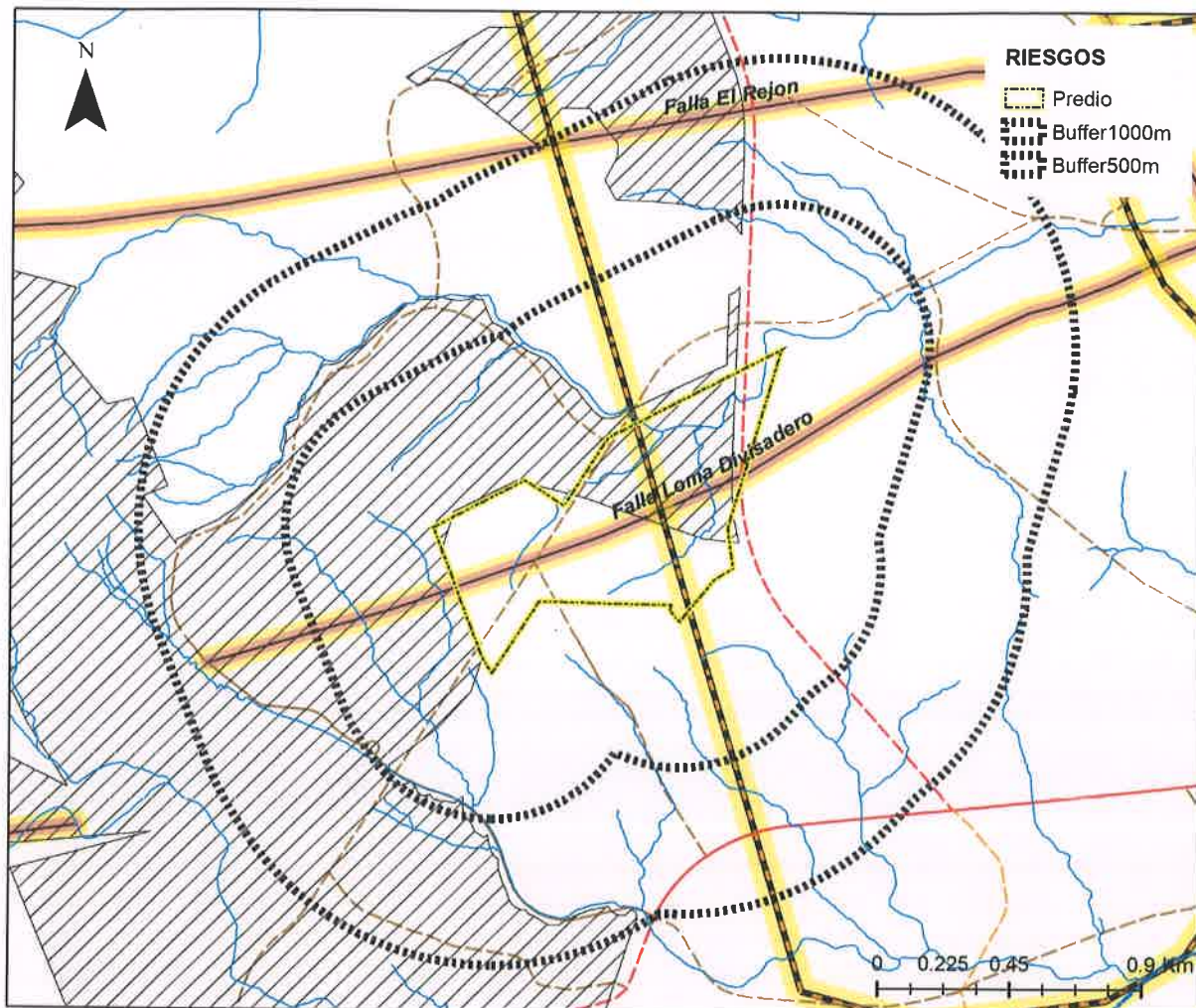
Primaria Propuesta

Secundaria

Secundaria Propuesta



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