

**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 DEL CENTRO DE**  
**POBLACIÓN**

DIRECCIÓN DE  
DESARROLLO  
URBANO  
Y ECOLOGÍA



**CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:**

**"Lealtad 43"** sobre un predio con clave catastral **072-032-001**, en una superficie total de **120,017.34 m<sup>2</sup>**, ubicado en **Calle 43va, Colonia Lealtad I**, 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:

Una modificación menor del uso de suelo **Zona Especial de Desarrollo Controlado , Área Natural de Valor Ambiental y Recreación y Deporte** al uso de suelo **Habitacional H60+**.

Una disminución de la densidad del uso de suelo **Habitacional H60+** proponiendo, un **coeficiente de ocupación COS** de **0.65 a 0.60**.

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\*\*\***

La presente solicitud de modificación estará **CONDICIONADA** a solventar las observaciones indicadas posteriormente, además de aplicarse la propuesta de uso de suelo **H60+**, **ÚNICAMENTE** en la dosificación señalada con el uso de suelo **ZEDEC (33,935.543m<sup>2</sup>)**, y **Recreación y Deporte (21,506.027m<sup>2</sup>)** que se ubican dentro del predio y suman una superficie de **55,441.569**, **SIN MODIFICAR** la superficie del uso de suelo **ANVA (64,575.77m<sup>2</sup>)**.

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. Oficio IMPLAN 177/2023 y DASDDU/232/2023, donde se le informa al promotor que el predio puede ser sujeto a la aplicación de los incentivos de Ciudad Cercana.
2. Dentro del predio se tiene superficie de 65,575.77 m<sup>2</sup> corresponde al uso de suelo Área Natural de Valor Ambiental ANVA, de la cual, el promotor no solicita modificación.

### Propuesta (uso de suelo y normatividad)

3. El uso actual Área Natural de Valor Ambiental, se define en el PDU2040 como "zonas en suelo o agua representativas de los diferentes ecosistemas y de su biodiversidad, donde el ambiente original no ha sido alterado por el hombre y que **están sujetas a regímenes especiales de protección, conservación, restauración y desarrollo. Contempla las áreas de valor medioambiental y paisajístico, mismas que son susceptibles de ser declaradas como áreas naturales protegidas, ..., y no son urbanizables o construibles...**".

El uso de Recreación y Deporte (RyD) se refiere a "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... **Esta zona tendrá como mínimos el 90% de espacios abiertos...**".

Y Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC) son "zonas con características de alto valor ambiental **condicionada a una planeación específica a través de un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y Plan Maestro de Urbanización que garantice un bajo impacto ambiental y urbano.** Zonas destinadas a albergar usos de interés ambiental, equipamientos, comercio, servicios y habitacional, los cuales **deberán llevarse a cabo mediante proyectos que presenten características de integración al ambiente y al paisaje**, así como el aprovechamiento de los recursos naturales con un bajo índice de ocupación del suelo".

Mientras que el **uso propuesto Habitacional H60+** se refiere a las "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable de 60 viv/ha a más".

4. Para el uso propuesto H60+, la normatividad actual para Habitacional Plurifamiliar es de C.O.S.=0.65 y C.U.S.=Según Proyecto, **conforme a la Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad habitacional plurifamiliar del PDU2040**, mientras que la propuesta es de C.O.S.=0.60 y C.U.S.= Según Proyecto (pág. 74 del estudio). Si bien el uso de suelo propuesto ya cuenta con un potencial mayor al del uso actual, el promotor especifica solo requiere el potencial antes mencionado. Por tanto, se consideran este potencial para la procedencia de esta solicitud.

### Compatibilidad

5. Para el giro y uso propuesto, "Habitacional plurifamiliar", **la compatibilidad con el uso H60+ es PERMITIDA, conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

### Estructura urbana

6. No se omite, ratificar que el predio se ubica dentro del buffer de 800m del Centro Urbano e inmediato al polígono de Ciudad Cercana y puede ser sujeto de la aplicación de los incentivos publicados en la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2023 del Municipio de Chihuahua (Gaceta Municipal del 31 de diciembre de 2022) y en el Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana (Gaceta Municipal del 06 de marzo de 2023).

**Riesgos**

7. En el predio se observan los siguientes riesgos: se encuentra dentro de un polígono de deslizamiento correspondiente al Cerro Coronel, dentro de un área de riesgo por erosión y dentro de un área de alto riesgo. Se encuentra a 180 metros aproximadamente de la Falla La Feria. Además, la trayectoria dentro del predio de un escurrimiento sin nombre, el cual se dirige al Arroyo San Rafael. **Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el artículo 147 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

**Estudios**

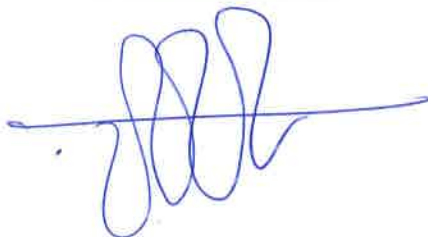
8. Estudio hidrológico. Debido al paso del arroyo dentro del predio que desemboca en el arroyo San Rafael, **se recomienda a la Dirección considere lo descrito en los artículos 147, 279 y 280 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**
9. Estudio de Impacto Territorial y Urbano. En caso de que las acciones urbanas por desarrollar en el predio sean de impacto significativo, conforme **los artículos 94 y 97 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

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

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

Sin otro particular.

**ATENTAMENTE:**



**DR. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO**

**DIRECTOR DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL**

**DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA**

  
CRHV/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](http://www.implanchihuahua.org)

## ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

### Datos básicos

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>No. Oficio Solicitud DDUE</b>      | <b>DASDDU/409/2023</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Tipo de modificación</b>           | <b>Modificación menor</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Tipo de propuesta</b>              | <b>Cambio al uso de suelo y aumento de densidad</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Nombre del estudio</b>             | <b>Lealtad 43</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Localización</b>                   | Calle 43va, Colonia Lealtad I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Clave catastral</b>                | 072-032-001                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Superficie</b>                     | 120, 017.34 metros cuadrados                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Usos de suelo actual</b>           | Área Natural de Valor Ambiental, Zona Especial de Desarrollo Controlado y Recreación y Deporte                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Usos de suelo propuesto</b>        | Habitacional H60+                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Giro por establecer</b>            | Habitacional plurifamiliar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Tipo de ingreso y antecedentes</b> | Nuevo ingreso<br>Oficio IMPLAN 177/2023 y DASDDU/232/2023, donde se le informa al promotor que el predio puede ser sujeto a la aplicación de los incentivos de Ciudad Cercana. 2.<br>Dentro del predio se una superficie de 65,575.77 m2 corresponde al uso de suelo Área Natural de Valor ambiental, de la cual, el promotor no solicita modificación. |

### Análisis desglosado

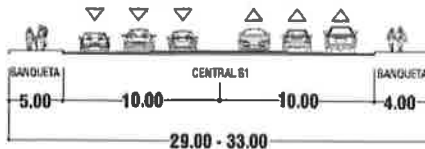
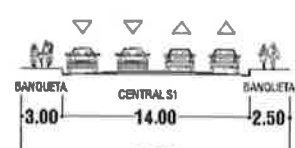
| ID         | Elemento por revisar | Descripciones / Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Lista de Contenido                  |
|------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>1</b>   | <b>Uso de suelo</b>  | <b>Descripción de la propuesta de modificación.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                     |
| <b>1.1</b> | Propuesta            | <p>El uso actual Área Natural de Valor Ambiental, se define en el PDU2040 como "zonas en suelo o agua representativas de los diferentes ecosistemas y de su biodiversidad, donde el ambiente original no ha sido alterado por el hombre y que <b>están sujetas a regímenes especiales de protección, conservación, restauración y desarrollo. Contempla las áreas de valor medioambiental y paisajístico, mismas que son susceptibles de ser declaradas como áreas naturales protegidas, ..., y no son urbanizables o construibles</b>, salvo las disposiciones previstas en la tabla de compatibilidad de usos del suelo del plan de centro de población para esta zona".</p> <p>El uso de Recreación y Deporte (RyD) se refiere a "las zonas con esta denominación son destinadas como espacios abiertos, en los cuales las condiciones son <b>preferentemente para la realización de actividades de esparcimiento</b> no limitadas a los deportes y donde <b>se considera altamente adecuado la presencia de áreas verdes</b>, sin embargo, la construcción y/o presencia de edificaciones será factible a través de instalaciones que sean destinadas a actividades afines a la recreación... Sus límites son exactos, no indicativos. <b>Esta zona tendrá como</b></p> | <input checked="" type="checkbox"/> |

| ID  | Elemento por revisar             | Descripciones / Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Lista de Contenido                  |
|-----|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|     |                                  | <p><b>mínimos el 90% de espacios abiertos.</b> ... Adicionalmente, las disposiciones mencionadas anteriormente estarán condicionadas a un análisis de las condiciones específicas del sitio, las características de diseño y demás aspectos que se consideren pertinentes. ”.</p> <p>Y Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC) son “zonas con características de alto valor ambiental <b>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.</b> Zonas destinadas a albergar usos de interés ambiental, equipamientos, comercio, servicios y habitacional, los cuales <b>deberán llevarse a cabo mediante proyectos que presenten características de integración al ambiente y al paisaje,</b> así como el aprovechamiento de los recursos naturales con un bajo índice de ocupación del suelo”.</p> <p>Mientras que el uso propuesto Habitacional H60+ se refiere a las” zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable de 60 viv/ha a más”.</p> <p>Para el uso propuesto H60+, la normatividad actual para Habitacional Plurifamiliar es de C.O.S.=0.65 y C.U.S.=Según Proyecto, <b>conforme a la Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad habitacional plurifamiliar del PDU2040,</b> mientras que la propuesta es de C.O.S.=0.60 y C.U.S.= Según Proyecto (pág. 74 del estudio). Si bien el uso de suelo propuesto ya cuenta con un potencial mayor al del uso actual, el promotor especifica solo requiere el potencial antes mencionado. Por tanto, se consideran este potencial para la procedencia de esta solicitud</p> |                                     |
| 1.2 | Entorno (Área de estudio)        | Ubicado al centro de la ciudad, cercano a la Avenida Pacheco, en su entorno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente ANVA y habitacionales H45, H35 y Comercio y Servicios.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <input type="checkbox"/>            |
| 1.3 | Compatibilidad                   | Para el giro y uso propuesto, “Habitacional plurifamiliar”, <b>la compatibilidad con el uso H60+ es PERMITIDA, conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 1.4 | Proyecto Urbano / Arquitectónico | El promotor presenta propuesta en anteproyecto en el que “se pretende un desarrollo habitacional que vaya en armonía con el entorno natural que lo rodea, con viviendas asentados en amplios predios, contando con uso de suelo Habitacional H-60+                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <input checked="" type="checkbox"/> |

| ID       | Elemento por revisar      | Descripciones / Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                          | Lista de Contenido       |
|----------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|          |                           | <p>Viv/Ha, contando con un COS de 0.60. El anteproyecto, será sujeto a la política de Ciudad Cercana" (pág. 75 del estudio).</p>  <p><i>Imagen 86. Anteproyecto sujeto a proyecto ejecutivo.</i></p> |                          |
| <b>2</b> | <b>Topografía</b>         | <b>Descripción de la superficie y relieve del predio.</b>                                                                                                                                                                                                                              |                          |
| 2.1      | Curvas de nivel           | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                        | <input type="checkbox"/> |
| 2.2      | Relieve                   | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                        | <input type="checkbox"/> |
| 2.3      | Pendientes                | En el predio se observan pendientes desde el 0% a más de 45%                                                                                                                                                                                                                           | <input type="checkbox"/> |
| <b>3</b> | <b>Hidrografía</b>        | <b>Descripción de los ríos, arroyos y/o escurrimientos cuyos derechos de vía impacten en el predio.</b>                                                                                                                                                                                |                          |
| 3.1      | Ríos, Arroyos, otros      | Se observa la trayectoria dentro del predio del arroyo sin nombre, el cual su escurrimiento se dirige al Arroyo San Rafael. <b>Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.</b>                                                                                 | <input type="checkbox"/> |
| 3.2      | Escurrimientos            | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                        | <input type="checkbox"/> |
| <b>4</b> | <b>Riesgos Geológicos</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |
| 4.1      | Deslizamientos            | El predio está dentro del polígono de riesgo por deslizamiento del Cerro Coronel. <b>Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.</b>                                                                                                                           | <input type="checkbox"/> |
| 4.2      | Fallas                    | El predio se encuentra a 180 metros aproximadamente de la Falla La Feria. <b>Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.</b>                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/> |
| 4.3      | Erosión                   | El predio se encuentra dentro de un área de riesgo por erosión. <b>Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.</b>                                                                                                                                             | <input type="checkbox"/> |
| 4.4      | Riesgo Alto               | El predio se encuentra dentro de un área de alto riesgo. <b>Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.</b>                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> |

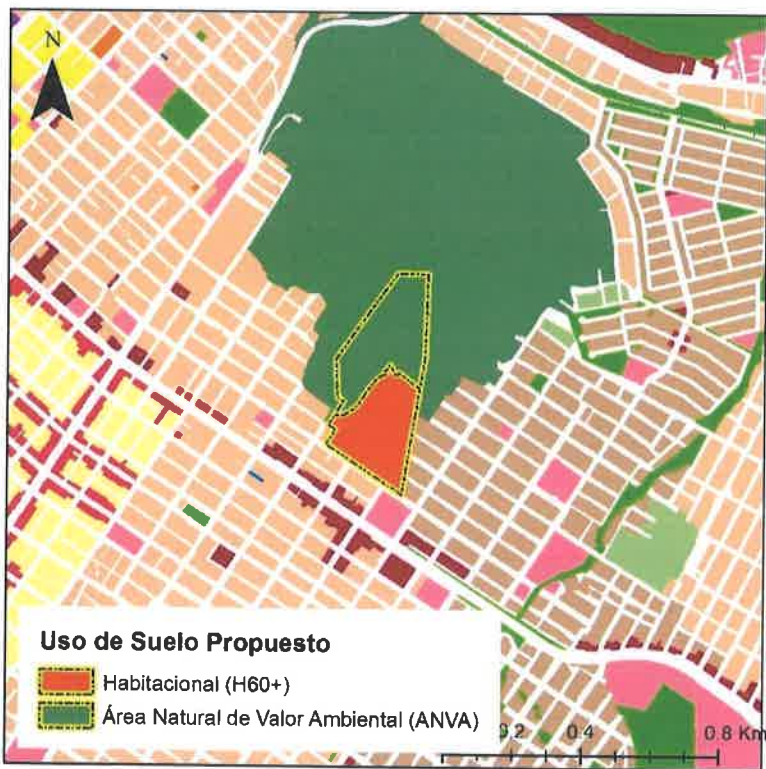
| ID  | Elemento por revisar             | Descripciones / Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Lista de Contenido                  |
|-----|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 5   | <b>Riesgo Hidrometeorológico</b> | <b>Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                     |
| 5.1 | Estructura Hidráulica            | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/>            |
| 5.2 | Escurremientos                   | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/>            |
| 5.3 | Riesgo Identificados             | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/>            |
| 6   | <b>Riesgos Antropogénicos</b>    | <b>Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                     |
| 6.1 | Zona Industrial                  | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/>            |
| 6.2 | Servicios Urbanos                | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/>            |
| 6.3 | Gasoducto                        | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/>            |
| 6.4 | Disposición de Residuos          | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/>            |
| 6.5 | Tratamientos de Aguas Residuales | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/>            |
| 6.6 | Gaseras                          | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/>            |
| 6.7 | Gasolineras                      | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/>            |
| 6.8 | Manejo de Materiales Peligrosos  | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <input type="checkbox"/>            |
| 7   | <b>Infraestructura</b>           | <b>Descripción de la infraestructura existente.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                     |
| 7.1 | Hidráulica                       | <p>En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 80-100%. El promotor presenta el oficio SE400/817/D.T.F. 056/04-2023 expedido el 08 de mayo de 2023 por JMAS.</p> <p><b>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.</b></p>      | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 7.2 | Sanitaria                        | <p>En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 80-100%. El promotor presenta el oficio SE400/817/D.T.F. 056/04-2023 expedido el 08 de mayo de 2023 por JMAS.</p> <p><b>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.</b></p> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 7.3 | Eléctrica                        | <p>En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 80-100%. El promotor presenta el</p>                                                                                                                                                                                                                                                                              | <input checked="" type="checkbox"/> |

| ID  | Elemento por revisar                  | Descripciones / Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Lista de Contenido       |
|-----|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|     |                                       | oficio ZDCH-DPYC-1418/2022, expedida el 21 de octubre de 2022 por la CFE.<br><b>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.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |
| 7.4 | Gas Natural                           | El predio no tiene cobertura de gas natural.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> |
| 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 dentro del buffer de 800m del Centro Urbano e inmediato al polígono de Ciudad Cercana y puede ser sujeto de la aplicación de los incentivos publicados en la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2023 del Municipio de Chihuahua (Gaceta Municipal del 31 de diciembre de 2022) y en el Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana (Gaceta Municipal del 06 de marzo de 2023).                                                                                                                                                        | <input type="checkbox"/> |
| 8.2 | Concentradores de Actividad Económica | En el área de influencia a 1000m se ubican la Av. Juárez y Av. Pacheco, concentradores de comercios y servicios.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/> |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <input type="checkbox"/> |
| 9.3 | Accesibilidad                         | La principal vía de acceso al predio se da por la calle 43ª y su comunicación principal con la Av. Carlos Pacheco Villalobos. Se observa que ambas calles cuentan con pavimento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/> |
| 9.2 | Secciones Viales                      | <p>El promotor no propone cambios a las secciones viales. La sección de la calle local es:</p>   <p>Imagen 93. Vista de la C. 43 va. y su sección vial actual.</p> <p>Pág. 81 del estudio.</p> <p>Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes:</p> <p>Sección 55A-55A', correspondiente a la calle Av. Carlos Pacheco Villalobos, de jerarquía vial primaria.</p> | <input type="checkbox"/> |

| ID          | Elemento por revisar       | Descripciones / Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Lista de Contenido       |
|-------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|             |                            | <p style="text-align: center;"><b>55A - 55A'</b></p>  <p style="text-align: center;">AV. CARLOS PACHECO VILLALOBOS<br/>AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ A AV. 20 DE NOVIEMBRE</p> <p>Sección 360A-360A', correspondiente a la calle José Joaquín Calvo López, de jerarquía vial primaria.</p> <p style="text-align: center;"><b>360A - 360A'</b></p>  <p style="text-align: center;">C. JOSE JOAQUIN CALVO LOPEZ<br/>C.27 (C. MANUEL GOMMEZ MORIN) A AV. CARLOS PACHECO VILLALOBOS</p> <p><b>Fuente: Anexo de Secciones Viales 2021 PDU2040.</b></p> |                          |
| <b>10</b>   | <b>Equipamiento</b>        | <b>Descripción del equipamiento existente en la zona de estudio y la ruta de seguridad de bomberos y policía municipal al predio.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                          |
| <b>10.1</b> | Equipamiento Urbano        | <p>En el área de influencia a 1000 metros, se encontró equipamiento de servicios urbanos (2), asociaciones (2), cultura (3), educación (12), deporte (1), asistencia social (7), guardería (6) y recreación y deporte (27).</p> <p><b>Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/> |
| <b>10.2</b> | Ruta de Seguridad          | <p>La ruta del servicio de emergencias de la Estación de Bomberos y Comandancia Zona sur, toma un tiempo máximo de respuesta de 5 minutos, a 3.9 km de distancia, desde la Av. Carlos Pacheco. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana, como tiempo de respuesta máximo de 11 minutos, en 5.9 km, con una ruta desde la Av. Teófilo Borunda y Av. Carlos Pacheco.</p> <p><b>Fuente: Google Maps, junio de 2023</b></p> <p><b>Se considera que la atención brindada de estos servicios después de 15 minutos es ineficiente.</b></p>                                                                                                                                                          | <input type="checkbox"/> |
| <b>11</b>   | <b>Unidades Económicas</b> | <b>Descripción de las unidades económicas en el área de estudio.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |
| <b>11.1</b> | Unidades económicas        | <p>Se ubica a un radio de influencia de 1000 metros un total de 302 unidades económicas, con un total de 512 personas ocupadas. Las actividades predominantes son Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas, Salones y clínicas de belleza y peluquerías y Reparación mecánica en</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <input type="checkbox"/> |

| ID   | Elemento por revisar                 | Descripciones / Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Lista de Contenido                  |
|------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|      |                                      | <p>general de automóviles y camiones. El sector predominante es el de servicios 49%, seguido por comercio 41% e industria 10%. <b>El índice de desarrollo económico es de 0.32, considerado un rango bajo.</b></p> <p>Fuente: OVIE Chihuahua. <a href="http://ovie.mpiochih.gob.mx/">http://ovie.mpiochih.gob.mx/</a><br/>Actualizado a mayo de 2022.</p>                                        |                                     |
| 12   | Población y Vivienda                 | Descripción de las densidades de población y vivienda en el área de estudio.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                     |
| 12.1 | Densidad de Población                | <p>Se observa en un radio de influencia a 1000 metros:<br/>Población total de 12,681<br/>Distribución por sexo: 49% hombres y 51% mujeres.<br/>Rango de densidad, de 0 a 400 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 200 a 400 y 51 a 100 hab/ha.</p> <p>Fuente: OVIE Chihuahua. <a href="http://ovie.mpiochih.gob.mx/">http://ovie.mpiochih.gob.mx/</a><br/>Actualizado a mayo de 2022.</p> | <input type="checkbox"/>            |
| 12.2 | Densidad de Vivienda                 | <p>Se observa en un radio de influencia a 1000 metros:<br/>Viviendas totales 4,857<br/>Rango de densidad de 0 hasta 283 viv/ha, siendo predominante el rango de 35 a 45 viv/ha, seguido por 45 viv/ha.</p> <p>Fuente: OVIE Chihuahua. <a href="http://ovie.mpiochih.gob.mx/">http://ovie.mpiochih.gob.mx/</a><br/>Actualizado a mayo de 2022.</p>                                                | <input type="checkbox"/>            |
| 13   | Estudios/ Documentos Complementarios | Presentación y descripción de estudios complementarios como soporte del estudio realizado.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                     |
| 13.1 | Estudio Hidrológico                  | Debido al paso del arroyo dentro del predio que desemboca en el arroyo San Rafael, <b>se recomienda a la Dirección considere lo descrito en los artículos 147, 279 y 280 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.</b>                                                                                                           | <input type="checkbox"/>            |
| 13.2 | Estudio de Impacto Vial              | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 13.3 | Estudio Urbano Ambiental             | Estudio de Impacto Territorial y Urbano. En caso de que las acciones urbanas por desarrollar en el predio sean de impacto significativo, conforme <b>los artículos 94 y 97 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.</b>                                                                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> |

## Usos de suelo actual y propuesto de



### 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

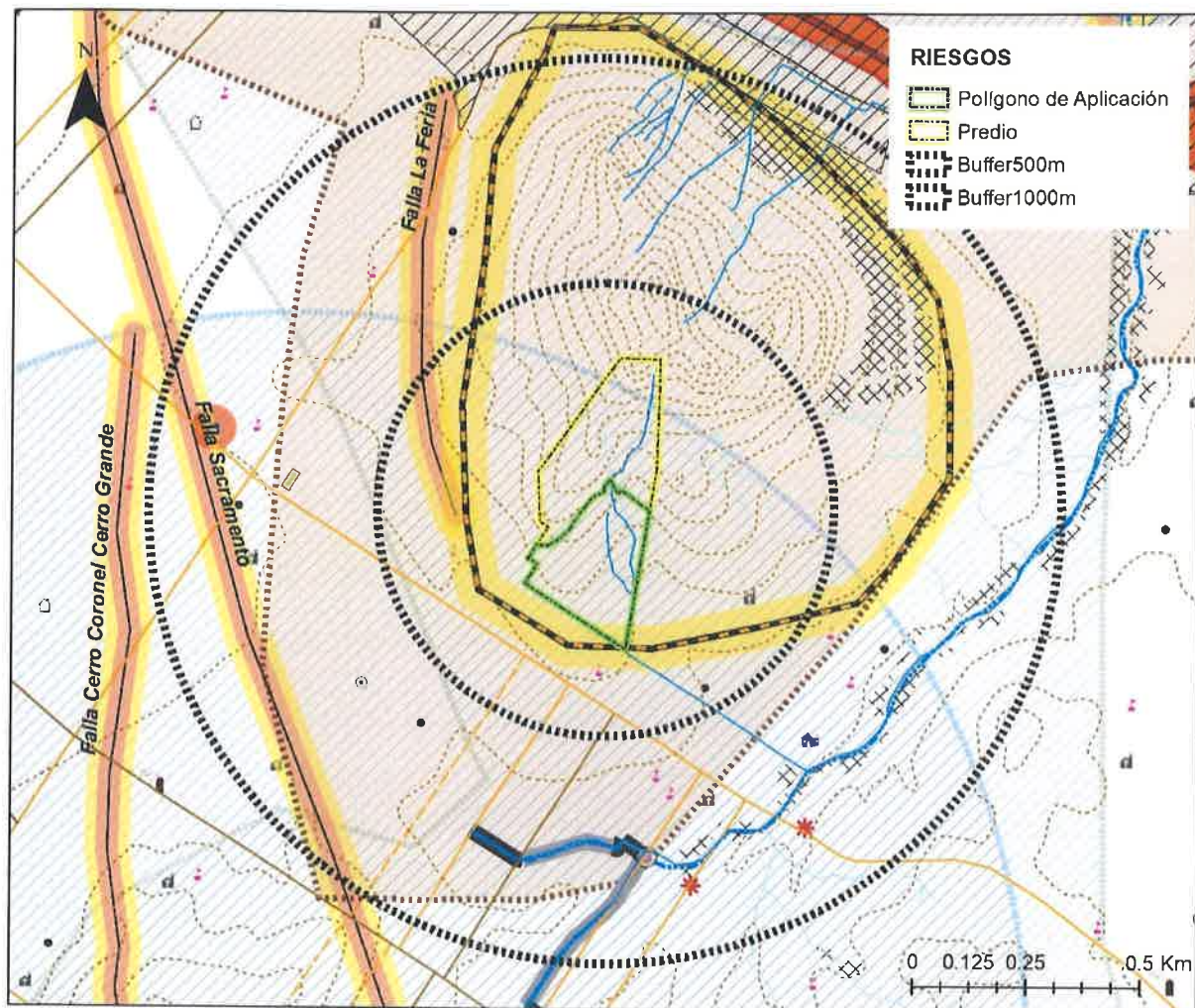
#### PPC - Nodos

- 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