

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



RESPUESTA A SOLICITUD DE DICTAMEN TÉCNICO
PARA LA MODIFICACIÓN AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE
CHIHUAHUA

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Barton 9605" sobre un predio identificado como **Lote 8, de la Manzana 12, Zona 2**, ubicado en **Calle Barton 9605, de la Colonia Los Nogales**, con clave catastral **256-016-008** y una superficie total de **2,524.79 m²**, considerado como un **predio baldío urbano**, dentro de la Zona de Aplicación **Zona U** en el **Área Urbana** y que solicita, conforme a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, PDU2040 Séptima Actualización:

Una modificación menor del uso de suelo **H60+** al uso de suelo **Mixto Moderado**.

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

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

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

Antecedentes

1. Se informa que el formato digital de "Solicitud para Modificación de Planes y Programas" que se compartió a su Dirección ha sido modificado el 05 de mayo de 2024, en congruencia a la publicación del PDU2040 Séptima Actualización. Podrá hacer uso del mismo código QR y enlace de recopilación de respuestas previamente compartidos.
2. El promotor menciona en el Anexo 1 el predio Texas 9406, que cuenta actividad autorizada de Bodegas en un uso de Comercio y Servicios, y la constancia de zonificación No. AUA 112773/2016, con fecha de 23 de noviembre de 2016. Este predio desarrolla con el uso de Comercio y Servicios el giro de Bodegas, mismo que el promotor promueve en el predio de este estudio. También se anexó el plano de Protección Civil.
3. En esta manzana se tiene el antecedente del oficio SPU 024/2016, en el que los predios con numeración 9406 y 6103 ubicados en la calle Sierra el Morrion, de H60 a Comercio y Servicios.

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

Sin embargo, en la zonificación secundaria del PDU Séptima Actualización no se impacta el cambio, por motivos de omisión cartográfica.

4. La zona, a pesar de que tiene una zonificación habitacional, la vocación real se centra en actividades micro industriales, industriales y salones de eventos. En el contexto inmediato al predio en estudio se observan talleres mecánicos, maquinaria, bodegas, aparcamiento de vehículos de actividades micro industriales e industriales y, en menor escala, salones de eventos y algunas viviendas. Ante esta dinámica de actividades, la densidad de vivienda y de población son bajas.

Propuesta (Marco normativo, Estrategia general)

5. El promotor, en los planos anexos al estudio, señala su proyecto arquitectónico consta de 7 bodegas de almacenamiento de piezas de polietileno roto moldeado.

Normatividad y condicionantes de planeación aplicables

Uso actual y propuesto

6. El uso actual H60+, se define en el PDU2040 como "permite una densidad mayor a 60 viviendas por hectárea y potenciar la máxima ocupación. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades. El diseño urbano **debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios**. Las actividades económicas y comerciales deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno distrital y regional." ; mientras que el uso propuesto, Mixto Moderado es la "Zona que puede integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda en menor proporción. Este uso **estará localizado colindante a las vialidades regionales, de primer orden y/o primarias y estará condicionado a un mínimo de planta baja más un nivel. Las plantas bajas deberán corresponder a usos no habitacionales en el caso de colindancia inmediata con las vialidades mencionadas**. Asimismo, estará **condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental** tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.

Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.

Compatibilidad

7. Si bien en el estudio se menciona el desarrollo de 7 bodegas para el almacenamiento de piezas de polietileno roto moldeado, la propuesta no define un giro específico a desarrollar en el predio conforme a la normatividad del PDU, por lo tanto, se definen que los giros en el grupo de Bodegas y Almacenamiento son los más adecuados a su propuesta:
 - "Otros servicios de almacenamiento con instalaciones especializadas; como el almacenamiento de productos sobredimensionados, madera, vehículos y de maquinaria" y el uso Mixto Moderado propuesto **tiene una compatibilidad PROHIBIDA**.
 - "Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas" y el uso Mixto Moderado propuesto **tiene una compatibilidad CONDICIONADA a cumplir con Estudio de impacto vial que**

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

solucione el tráfico vehicular y peatonal que generan y establecer las medidas de protección, Estudio de impacto urbano y ambiental y Establecer las medidas de protección necesarias para los usuario y habitantes de la zona (notas 2, 6 y 8).

Se recomienda a la Dirección solicitar al promotor defina la actividad por desarrollar en el predio conforme a la normatividad del PDU2040, Séptima Actualización y, por tanto, tenga la condición de establecer en los procesos que la autoridad deba aplicar las condicionantes que en su caso resulten.

Estructura vial

8. El promotor no propone cambios en la estructura vial ni a las secciones viales. La principal vía de acceso al predio se da por la vialidad arterial Perif. Vicente Lombardo Toledano y secundaria propuesta Calle Cuarta. Las calles Barton y Sexta tienen una jerarquía local y no cuentan con pavimento. Actualmente, las secciones de las calles locales mencionadas son:
- a. C. Barton tiene un ancho de sección de 15.00m, 15.00m de arroyo de calle y 0.00m de banquetas.
 - b. Calle Sexta/El Morrión tiene un ancho de sección de 15.00m, 15.00m de arroyo de calle y 0.00m de banquetas.

Considerando a que no cuentan con una consolidación de la infraestructura de estas calles y de la zona en general, se recomiendan a la Dirección verificar los parámetros de accesibilidad, diseño universal y radios de giro de los vehículos según sus dimensiones, que salen e ingresan al predio, conforme a lo dispuesto en la Tabla 14 de Dimensiones de los vehículos motorizados, el punto 8.3. Infraestructura para vehículos motorizados, del **Proyecto De Norma Oficial Mexicana Proy-Nom-004-SEDATU 2023, Estructura y Diseño para Vías Urbanas. Especificaciones y Aplicación; y artículo 137 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

Medio biofísico y riesgos

9. Se observa en su entorno inmediato el Complejo Rexel y Masisa. **Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006 Publicado en el folleto anexo al P.O. N° 99 del 12 de diciembre 2009.** También, se encuentran tres concentradores de actividad económica y masividad de personas. **Fuente: Inventario de Equipamiento Urbano 2020, IMPLAN. Se recomienda a la Dirección atención a los artículos 93, 94, 104 fracción VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

Infraestructura

10. En el polígono de estudio (334.76 ha de superficie), se tiene cobertura del servicio de agua potable y sanitario desde un 20-100%. Sin embargo, en la calle Sexta, no se cuenta con línea de distribución del servicio hidráulico ni líneas colectoras de drenaje. El promotor presenta el oficio de prefactibilidad No. SE400/SS410/01/T094/03-2024, expedido el 22 de marzo de 2024 por JMAS. Para el servicio de electricidad se tiene cobertura desde un 40-100%. En las imágenes del predio se observa infraestructura del servicio eléctrico. El promotor presenta un

oficio de presupuesto de obra No. 1858/2016 expedido por CFE el 29 de junio de 2016. **Se recomienda a la Dirección solicitar en el momento correspondiente la factibilidad vigente del predio en estudio y considerar lo descrito en el Art. 119 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

Estudios Complementarios

11. El PDU2040 Séptima Actualización establece para el giro "Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas" es **CONDICIONADO** para el uso Mixto Moderado y establece **presentar Estudio de Impacto Vial, Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y las medidas de protección necesarias. Además de considerar lo antes expuesto en las condicionantes del uso propuesto, se recomienda a la Dirección su atención a los artículos 94, 97, 104 fracción VIII, 247, 275 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. Solicitamos informar a este Instituto por medio digital sobre lo conducente en la resolución de las observaciones y condicionantes definidas para esta modificación. Así mismo para efectos de la actualización del SIGMUN, según corresponda.

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

Sin otro particular.

ATENTAMENTE:



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



IZIL/AQCH /jeug

C.C.P. Luis Alberto Woolfolk Abril, solicitante y Archivo IMPLAN

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/322/2024
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Barton 9605
Localización	Lote 8, de la Manzana 12, Zona 2, en calle Barton No. 9605, de la Colonia Los Nogales
Zona de aplicación	Clasificación: Zona U: Se define como el área urbana o urbanizada Subclasificación: No aplica
Clave catastral	256-016-008
Superficie	2,524.79 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H60+
Usos de suelo propuesto	Mixto Moderado
Giro por establecer	Bodega
Tipo de ingreso	Nuevo ingreso

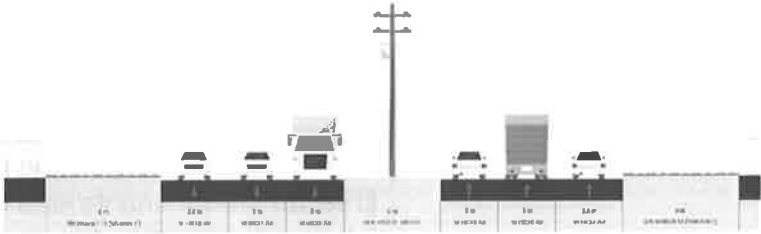
Análisis para la modificación menor o mayor y/o factibilidad para transferir suelo no programado a programado del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Séptima Actualización.

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
1. ANTECEDENTES		
1.1	Verificación de criterios para la definición y/ o delimitación de suelo programado y no programado	SIN OBSERVACIÓN
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al sureste de la ciudad, cercano al Blvd. Juan Pablo II y Perif. Lombardo Toledano, en su entorno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente Mixtos, Habitacionales, Comercio y Servicios e Industriales. El promotor menciona en el Anexo 1 el predio Texas 9406, que cuenta actividad autorizada de Bodegas en un uso de Comercio y Servicios, y la constancia de zonificación con fecha de 23 No. AUA 112773/2016, de noviembre de 2016. Este predio desarrolla con el uso de Comercio y Servicios el giro de Bodegas, mismo que el promotor promueve en el predio de este estudio. También se anexó el plano de Protección Civil. En esta manzana se tiene el antecedente del oficio SPU 024/2016, en el que los predios con numeración 9406 y 6103 ubicados en la calle Sierra el Morrión, de H60 a Comercio y Servicios. Sin embargo, en la zonificación

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		secundaria del PDU séptima actualización no se impacta el cambio, por motivos de omisión cartográfica.  SPU024024/2016 cambio de uso de suelo a comercio y servicios de las claves; 256-016-015 y 256-016-007. La zona, a pesar de que tiene una zonificación habitacional, la vocación real se centra en actividades micro industriales, industriales y salones de eventos. En el contexto inmediato al predio en estudio se observan talleres mecánicos, maquinaria, bodegas, aparcamiento de vehículos de actividades micro industriales e industriales y, en menor escala, salones de eventos y algunas viviendas. Ante esta dinámica de actividades, la densidad de vivienda y de población son bajas. 

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		Fuente: Steet View, Google Maps, mayo 2024.
2. PROPUESTA (MARCO NORMATIVO, ESTRATEGIA GENERAL)		
2.1	Revisión de la Fundamentación jurídica y congruencia con planes y programas	El promotor fundamenta su propuesta en los artículos 13, 37 , 76, 77 , 88, 90 de la Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Del Estado De Chihuahua, la cual es congruente con su solicitud.
2.2	Proyecto Urbano / Arquitectónico	El promotor, en los planos anexos al estudio, señala su proyecto arquitectónico consta de 7 bodegas de almacenamiento de piezas de polietileno roto moldeado. • 11 cajones (1 de ellos para discapacitados) • Sup. De Construcción=1767.21m² • Sup. Construcción oficinas= 37.79m² / 30m² (Oficinas) = 1.25 cajones requeridos • Sup. Construcción bodegas= 1729.42m² / 200m² (Almacenamiento y abasto) = 8.6 cajones requeridos • Altura 6.23m a 8.03m
2.3	Definición del concepto integral de ocupación y aprovechamiento del suelo que se pretende programar.	SIN OBSERVACIÓN
3. NORMATIVIDAD Y CONDICIONANTES DE PLANEACIÓN APLICABLES		
3.1	Definición del uso de suelo actual y propuesto del polígono analizado y en su caso condicionantes que este uso especifique.	El uso actual <u>Habitacional H60+</u> , se define en el PDU2040 como "permite una densidad mayor a 60 viviendas por hectárea y potenciar la máxima ocupación. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades. El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios. Las actividades económicas y comerciales deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno distrital y regional."; mientras que el uso propuesto, <u>Mixto Moderado</u> es la "Zona que puede integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda en menor proporción. Este uso estará localizado colindante a las vialidades regionales, de primer orden y/o primarias y estará condicionado a un mínimo de planta baja más un nivel. Las plantas bajas deberán corresponder a usos no habitacionales en el caso de

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		colindancia inmediata con las vialidades mencionadas. Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.2	Normatividad complementaria de los usos de suelo;	SIN OBSERVACIÓN
3.3	Potencial de Desarrollo actual y propuesto de acuerdo con las Tablas de Dosificación del PDU Séptima Actualización.	El promotor no propone cambios en el aprovechamiento del uso de suelo. La dosificación y normatividad aplicable para el uso Mixto Moderado es: • Lote mínimo= 180m2, • COS= 070, CUS=2.50, • Porcentaje de área permeable= Según Proyecto, • Frente mínimo= 15 metros, • Fondo mínimo= Según proyecto, • Restricción frontal/fondo/lateral = Sin Restricción Conforme a la Tabla De Dosificación Y Normatividad Para Los Usos De Suelo Mixtos. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.4	Compatibilidad de acuerdo con la propuesta de desarrollo y la Tabla de Compatibilidad del PDU Séptima Actualización.	Si bien en el estudio se menciona el desarrollo de 7 bodegas para el almacenamiento de piezas de polietileno roto moldeado, la propuesta no define un giro específico a desarrollar en el predio conforme a la normatividad del PDU, por lo tanto, se definen que los giros en el grupo de Bodegas y Almacenamiento son los más adecuados a su propuesta: • "Otros servicios de almacenamiento con instalaciones especializadas; como el almacenamiento de productos sobredimensionados, madera, vehículos y de maquinaria" y el uso Mixto Moderado propuesto tiene una compatibilidad PROHIBIDA. • "Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas" y el uso Mixto Moderado propuesto tiene una compatibilidad CONDICIONADA a cumplir con Estudio de impacto vial que solucione el tráfico vehicular y peatonal que generan y establecer las medidas de protección, Estudio de impacto urbano y ambiental y Establecer las medidas de protección necesarias para los usuario y habitantes de la zona (notas 2, 6 y 8). Se recomienda a la Dirección solicitar al promotor defina la actividad por desarrollar en el predio conforme a la normatividad del PDU2040, Séptima Actualización y, por tanto, tenga la condición de establecer en los procesos que la autoridad deba aplicar las condicionantes que en su caso resulten.

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
3.5	Estructura urbana	El predio se ubica dentro del área de influencia del Subcentro Sur Oriente. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.6	Normatividad de la Estructura y secciones viales correspondientes y en su caso descripción de la propuesta de modificación.	El promotor no propone cambios en la estructura vial ni a las secciones viales. La principal vía de acceso al predio se da por la vialidad arterial Perif. Vicente Lombardo Toledano y secundaria propuesta Calle Cuarta. Las calles Barton y Sexta tienen una jerarquía local y no cuentan con pavimento. Actualmente, las secciones de las calles locales mencionadas son: C. Barton tiene un ancho de sección de 15.00m, 15.00m de arroyo de calle y 0.00m de banquetas. - Calle Sexta/El Morrión tiene un ancho de sección de 15.00m, 15.00m de arroyo de calle y 0.00m de banquetas. Considerando a que no cuentan con una consolidación de la infraestructura de estas calles y de la zona en general, se recomienda considerar los parámetros de accesibilidad, diseño universal y radios de giro de los vehículos según sus dimensiones, que salen e ingresan al predio, conforme a lo dispuesto en la <i>Tabla 14 de Dimensiones de los vehículos motorizados</i>, el punto 8.3. <i>Infraestructura para vehículos motorizados</i>, del Proyecto De Norma Oficial Mexicana Proy-Nom-004-SEDATU 2023, Estructura y Diseño para Vías Urbanas. Especificaciones y Aplicación; y artículo 137 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son las siguientes: Sección AA-020A, correspondiente al periférico Vicente Lombardo Toledano, de jerarquía arterial:  Sección SP-065A, correspondiente a la Calle Sexta (Sierra del Cuervo), de jerarquía secundaria propuesta:

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		 Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.7	Estrategias complementarias	SIN OBSERVACIÓN
4.	ANÁLISIS DEMOGRÁFICO Y ECONÓMICO	
4.1	Población	Se observa en el polígono de estudio (334.76 ha de superficie) que existe: • Población total: 1,180 habitantes • Distribución por sexo: 52.3% hombres y 47.7% mujeres. • El Rango de densidad de población es de 0 a 50 hab/ha. • Densidad Bruta es de 3.53 habitantes por hectárea. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 y DENUE actualizado a marzo de 2023.
4.2	Vivienda	Se observa en el polígono de estudio (334.76 ha de superficie) que existe: • Viviendas totales 680 viviendas. • Rango de densidad de 0 hasta 25 viv/ha, siendo predominante el rango de 0 a 4 viv/ha. • Densidad Bruta es de 0.49 viviendas por hectárea. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 y DENUE actualizado a marzo de 2023.
4.3	Empleo	Se observa en el polígono de estudio (334.76 ha de superficie) que existe: • 134 unidades económicas, con un total de • 602 personas ocupadas. Las actividades predominantes son: • Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas (9), • Alquiler sin intermediación de salones para fiestas y convenciones (9) y • Comercio al por menor de cerveza (5) El sector predominante es el de servicios 49%, seguido por comercio 39% e industria 13%. El índice de desarrollo económico de la zona es de 0.4. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 y DENUE actualizado a marzo de 2023.
4.4	Incidencia delictiva	SIN OBSERVACIÓN

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
5	ANÁLISIS DEL MEDIO BIOFÍSICO Y RIESGOS	
5.1	Topografía	Se observan pendientes del 0 al 2% Fuente: INEGI. Conjunto de datos vectoriales de información topográfica escala 1:50 000, serie III 2013 - 2018.
5.2	Hidrografía	SIN OBSERVACIÓN
5.3	Riesgos Geológicos	SIN OBSERVACIÓN
5.4	Riesgo Hidrometeorológico	SIN OBSERVACIÓN
5.5	Riesgos Antropogénicos	Se observa en su entorno inmediato del polígono de estudio, el Complejo Rexel y Masisa. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006 Publicado en el folleto anexo al P.O. N° 99 del 12 de Diciembre 2009.
5.6	Concentradores de Actividad Económica	En el polígono de estudio, se encuentran los concentradores de actividad económica y masividad de personas: • Un preescolar • Un Centro de rehabilitación • Templo religioso • Masisa (fábrica) Fuente: Inventario de Equipamiento Urbano 2020, IMPLAN.
6	ANÁLISIS MEDIO CONSTRUIDO (ASPECTOS URBANOS)	
6.1	Equipamiento Urbano y Espacio Público	En el polígono de estudio (334.76 ha de superficie), se encontró el equipamiento de: • Asistencia social (1), • Servicios urbanos (3) • Espacios de recreación y deporte: camellones (14). Fuente: Inventario de Equipamiento Urbano 2020, IMPLAN.
6.2	Infraestructuras; agua potable, drenaje y electricidad.	En el polígono de estudio (334.76 ha de superficie), se tiene cobertura del servicio de agua potable y sanitario desde un 20-100%. Sin embargo, en la calle Sexta, no se cuenta con línea de distribución del servicio hidráulico ni líneas colectoras de drenaje. El promotor presenta el oficio de prefactibilidad No. SE400/SS410/01/T094/03-2024, expedido el 22 de marzo de 2024 por JMAS. En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en desde un 40-100%. En las imágenes del predio se observa infraestructura del servicio eléctrico. El promotor presenta un oficio de presupuesto de obra No. 1858/2016 expedido por CFE el 29 de junio de 2016. 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.

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
6.3	Servicios Públicos	SIN OBSERVACIÓN
6.4	Atención a contingencias.	SIN OBSERVACIÓN
7	ESTUDIOS/ DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS	
7.1	Estudio Hidrológico	SIN OBSERVACIÓN
7.2	Estudio de Impacto Vial	Considerando que la compatibilidad del uso de suelo "Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas" es CONDICIONADO, la definición del uso Mixto Moderado establece que deberá presentar un Estudio de impacto vial que solucione el tráfico vehicular y peatonal que generan y establecer las medidas de protección, conforme al PDU2040 Séptima Actualización.
7.3	Estudio Urbano Ambiental	Considerando que la compatibilidad del uso de suelo "Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas" es CONDICIONADO, la definición del uso Mixto Moderado establece a que deberá presentar un estudio de impacto urbano y ambiental y a establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona., conforme al PDU2040 Séptima Actualización. Además de considerar lo antes expuesto en las condicionantes del uso propuesto y conforme al artículo 94, 97,104 fracción VIII, 247, 275 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Zonificación Secundaria (Usos de suelo actual y propuesto)



Usos del Suelo (Z-S 2024)

Zonificación Secundaria (Z - S 2024)

<all other values>

Habitacional

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

Comercio y Servicios

- Comercio y Servicios

Mixto

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

Industria

- Industria Alto Impacto
- Industria Bajo Impacto
- Microindustria

Equipamiento

- Equipamiento General
- Recreación y Deporte

Uso Especial

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

Uso no urbano

- Área Natural de Valor Ambiental
- Preservación Ecológica

PPC - Vivienda, Comercio y Servicios

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

PPC - Corredores y Comercio

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

PPC - Nodos

- Nodo Barrial
- Nodo Emblemático
- Nodo Urbano

Estructura Vial (EV - 2024)

Jrq_vial

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

