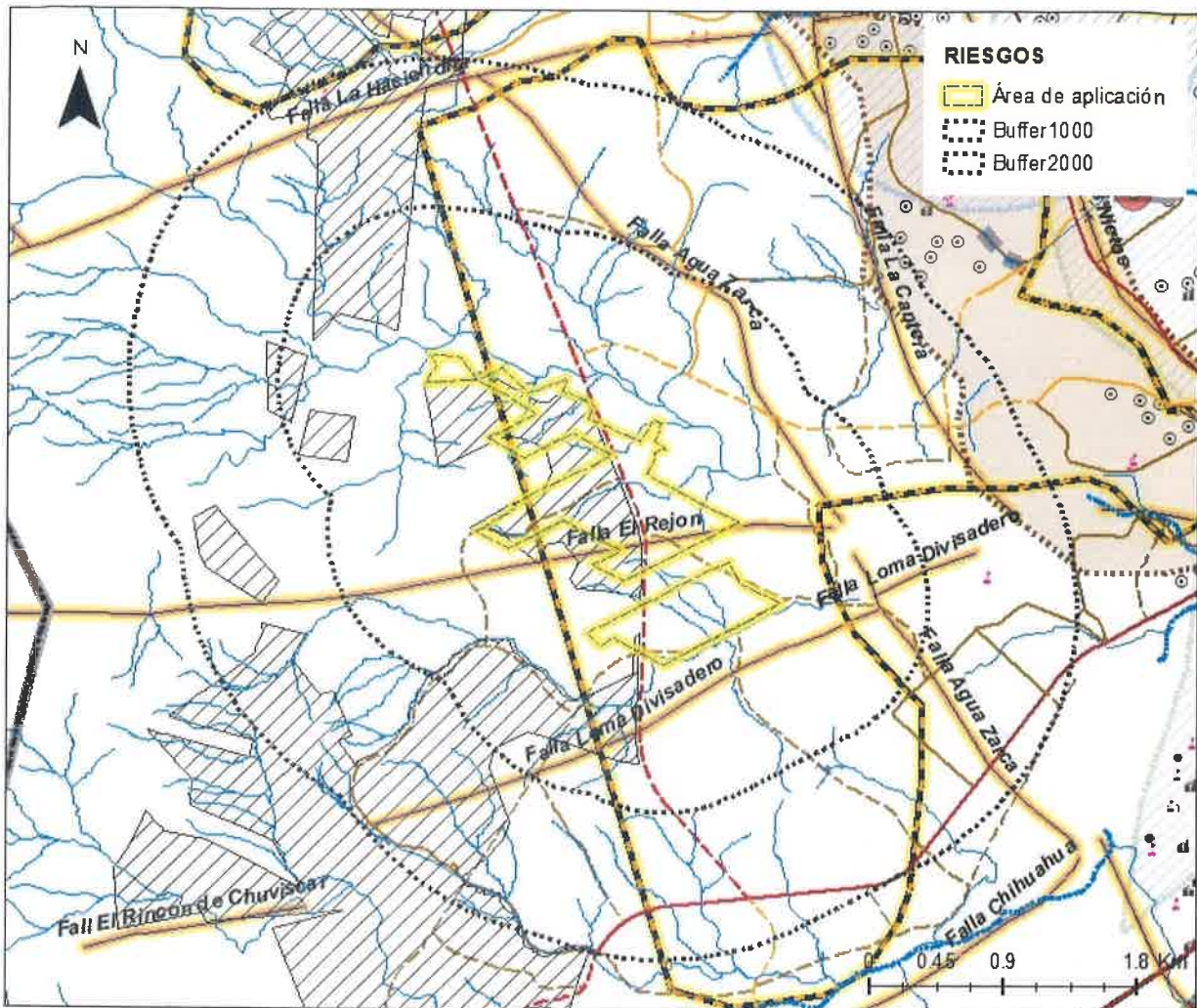


Riesgos



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

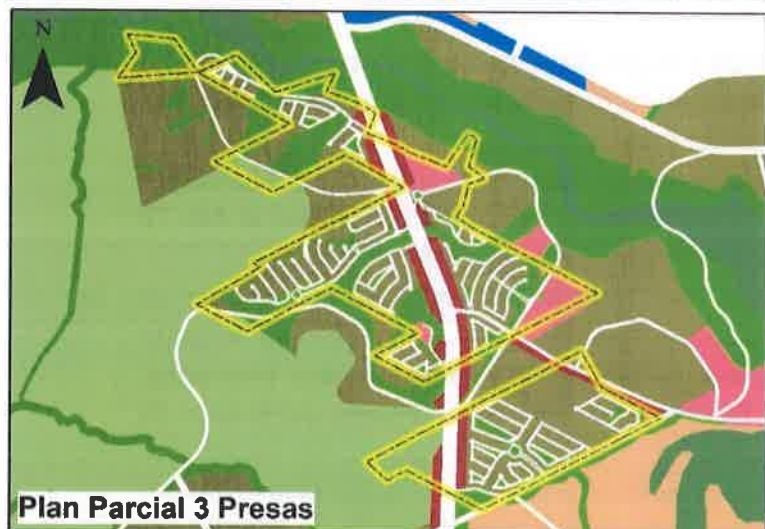
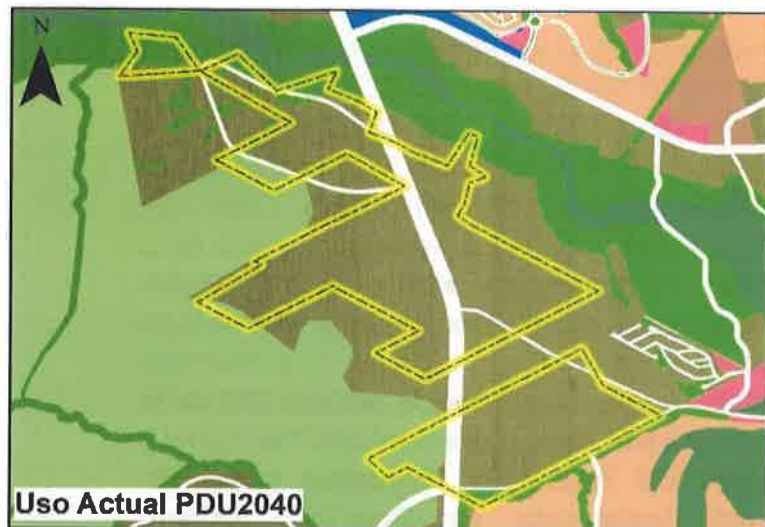
- Taller de Pintura
- Gasolinera
- Manejo de Materiales Peligrosos
- Gaseras
- Salvaguarda 50 m
- Salvaguarda 100 m
- Planta de Tratamiento
- Buffer Plantas Tratamiento
- Disposición de Residuos

Relleno Sanitario 2009

Riesgo en Industria

- ★ Bajo
- ★ Medio
- ★ Alto
- Radio de Amortiguamiento
- Buffer Zonas Industriales
- T. de Materiales Peligrosos
- Distribución
- Transporte
- Industria y Servicios Urbanos
- Zonas Industriales

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

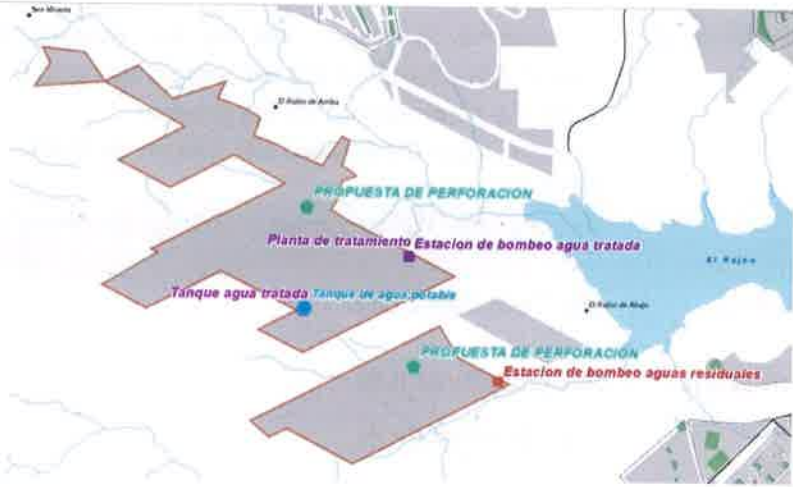
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
13.1	Estudio Hidrológico	El promotor menciona (p.90) un estudio denominado "ESTUDIO HIDROLÓGICO Y PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE CAUCES Y ZONAS FEDERALES DE ARROYOS QUE TRANSITAN EN EL TERRENO DE LA RESERVA LABOR DE DOLORES, UBICADOS EN LA ZONA PONIENTE DE LA C. DE CHIHUAHUA, CHIH", sin embargo, el mencionado estudio no se anexa como parte de la solicitud. Condicionado a presentar el Estudio Hidrológico que determine condiciones de tratamiento natural para arroyos principales y captación pluvial de la zona propuesta a desarrollo con flujo hacia dichos cauces. Conforme al Artículo 280 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua y Art. 89 Fracción IV del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible.	☐
13.2	Estudio de Impacto Vial	Presentación de un Estudio de Impacto Vial que determine las previsiones de flujo en acceso y salida de la zona y soluciones geométricas a entronques. Art. 68, del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua. Se recomienda a la Dirección revisar el Art. 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. Considerando que la definición del uso de suelo Mixto Intenso, establece que este uso estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental. Artículo 75 del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		salud y varios espacios de recreación y deporte (entre los que destaca el Parque Metropolitano 3 Presas). Cabe destacar que el equipamiento básico más cercano se ubica a una distancia mayor a los 1000 metros del predio en estudio. Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	
10.2	Ruta de Seguridad	SIN OBSERVACIÓN	☐
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 13 unidades económicas, con un total de 227 personas ocupadas. Las actividades predominantes son asociaciones, organizaciones y cámaras de productores, comerciantes y prestadores de servicios. El sector predominante es el de servicios 92%, seguido por comercio 8%. El índice de desarrollo económico es de 0.39, 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 10,094 Distribución por sexo; 49.2% hombres y 50.8% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 361 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 0 a 50 hab/ha, seguido de los rangos entre 51 a 100 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 3,795. Rango de densidad de 0 hasta 134 viv/ha, siendo predominantes también los rangos del 0 a 4 viv/ha, seguido por rangos entre 12 y 25 viv/ha, destacando que es mínima la proporción de vivienda que se encuentra en el radio de influencia de 3000 metros, únicamente en la colindancia sur y oriente de este. 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.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		cual también afecta a terceros. En su tramo al oriente, esta vialidad ha sufrido una modificación de trazo por desarrollos previamente autorizados, por lo que, por situación de hecho, este ya no coincide con la estructura vigente del PDU y a la estrategia del PMLD. De la misma forma, se propone la reducción de la sección de 30.00m a 18.60m, mencionando tener la autorización a través de la licencia de uso de suelo. El ancho total propuesto no es el autorizado para una vialidad con jerarquía secundaria según el Art. 67 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. • Av. Tres Presas (407-407' y 408-408'): Se propone la modificación del trazo en su entronque con Blvd. Luis H. Álvarez, esta modificación también afecta propiedades de terceros. • C. Sin Nombre (475-475'): El promotor propone la reducción a la sección de 24.00m a 21.00m, así como prolongación de la vía al noroeste. Conclusiones: • Diferentes secciones respetan las dimensiones y modalidades marcadas en el Anexo de Secciones viales vigentes, pero estas no cumplen con la sección normativa (Art. 67, RDUS) y el de sección mínima de banqueta según el Art. 120 de la LAHOTDUECH. • Algunas vialidades cuentan con secciones de arroyo vehicular menores a los 3.50 metros. Se recomienda revisar las propuestas para dar veracidad a la circulación de vehículos de emergencia para que se garantice el acceso y salida de protección civil y seguridad pública.	
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 3000 metros, se encontró equipamiento de educación (31 escuelas desde nivel básico hasta superior), de servicios urbanos (2 gasolineras, y una estación de bomberos y policía municipal), de cultura (5 bibliotecas), de asistencia social (2 casa de cuidado diario y 2 guarderías, centro religioso (2), 2 helipuertos, 3 instalaciones de	☐

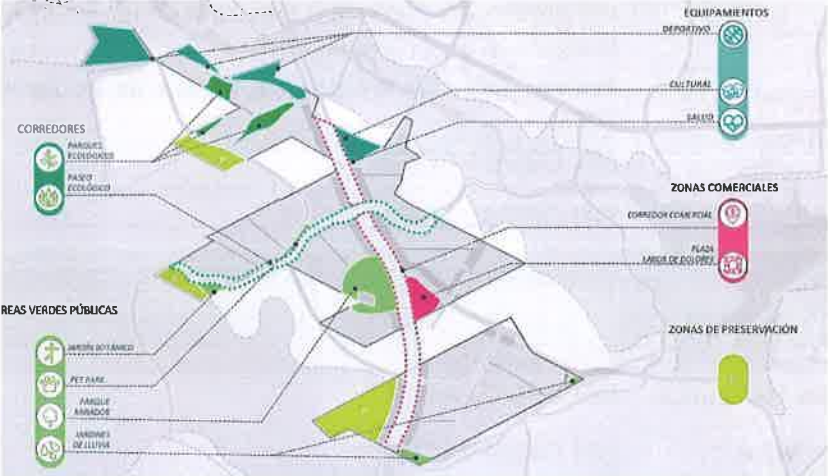
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		- En la "Definición de objetivos particulares" (pág. 236) se indican las acciones específicas 3.1 y 3.2. Se recomienda fortalecer la propuesta para que los usos de suelo y sus giros específicos den certeza a las mismas. - En lo general, la estrategia de modificaciones a las secciones viales contiene propuestas viables. Aun así, se invita que el promotor revisarla y adecuarla a las recomendaciones del Manual de Calles, diseño vial para ciudades mexicanas. Proponiendo así, una red replanteada que promueva la jerarquía y el cambio modal que surgiría de esta acción urbanística. - Se recomienda considerar el espacio para un CETRAM en los lotes D5 o D7 indicados en la fig. 170-171.	
9.2	Vías de Acceso	Actualmente el predio se encuentra en una zona que no cuenta con una infraestructura vial consolidada, aun así, la vía actual con acceso al sur del polígono de estudio es la C. Bicentenario (98-98'). Esta vía se conecta al sur a las Vías Secundarias Av. Pedro Zuloaga (94-94'), C. Mariano Valenzuela G. (95-95') y C. Pedro de Jesús Maldonado (406-406'); mismas que dan acceso a la vía de Primer Orden, Av. Teófilo Borunda (180-180'). Esta acción urbanística utilizará como eje central norte-sur la vía planificada Blvd. Luis H. Álvarez (152-152'), mismo que funcionará como par vial a escala urbana con Av. De la Juventud (234-234' y 235-235') y utilizará las vías transversales Av. Politécnico Nacional (79-79'), C. Hacienda de los Morales (413-413') y Av. De la Cantera (241-241') para solventar los viajes potenciales generados como origen y destino de esta. De la misma forma, por su cercanía a Av. Real Escondido (415-415'), se pronostica que esta conexión se realizará de corto a mediano plazo al norte con el desarrollo Altozano a Av. Hacienda de los Morales (413-413') y de esta a Av. De la Cantera (241-241').	☐
9.3	Secciones Viales	El promotor propone diversas modificaciones a las secciones viales, observadas en la siguiente lista: - Blvd. Luis H. Álvarez (152-152'): Modifica su trayecto entre Av. Tres Presas (407-407' y 408-408') y C. Bicentenario (98-98'). Esta modificación afecta a propiedades de terceros. C. Bicentenario (98-98'): Tramo al poniente de Blvd. Luis H. Álvarez, propone una modificación de trayecto, el	☐

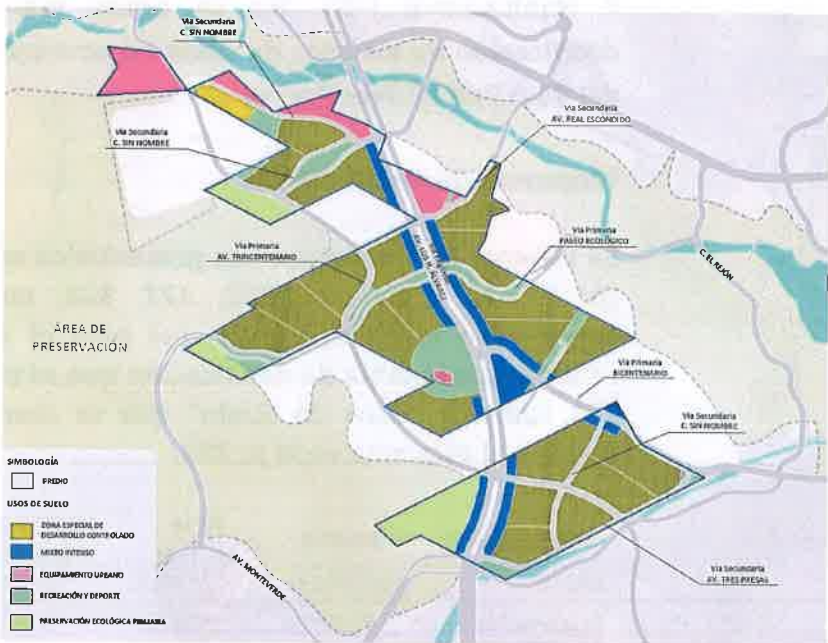
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican al menos 13 escuelas de educación básica, 1 de educación media y 3 universidades; 2 centros de culto, 1 centro de asistencia médica, 2 guarderías y 21 espacios recreativos, considerados importantes concentradores de actividad.	☐
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 propone modificaciones en la estructura vial. Encontrándose la más sobresaliente en el trayecto del Blvd. Luis H. Álvarez (152-152'), entre Av. Tres Presas (407-407' y 408-408') y C. Bicentenario (98-98'). Observaciones generales: - Promotor comenta "Por las dimensiones del polígono, es recomendable habilitar varias conexiones viales en distintas orientaciones, conforme el polígono se vaya consolidando, permitiendo así balancear los flujos vehiculares generados por el nuevo desarrollo y evitar sobrecargar o congestionar puntos de conexión a la red actual y otras de sus intersecciones." Se recomienda a la autoridad realizar acuerdos que den seguimiento y cumplimiento a las etapas de implementación de las vías requeridas para evitar problemas viales o de conectividad a la zona. - Diversas vialidades son modificadas en su trayecto o sección. Estas modificaciones afectan a propiedades de terceros, los cuales, el promotor las identifica en la Tabla 18 y la Figura 214 en la propuesta de Reagrupamiento de Predios. Se recomienda a la autoridad notificar a todas las partes y promover el dialogo para convenir los acuerdos y en su caso, la deliberación final. - El PMLD indica nodos de congestionamiento por intersección, pero esto no está sustentado por un Estudio de Impacto de Movilidad correspondiente, el cual es requerido para su autorización. Art. 68, 79, y 90 RDUS y el Art. 58 LGMSV. - El PMLD, contiene propuestas de movilidad sostenible y multimodal que resultan atractivas, pero se propone, por ejemplo, un esquema de "movilidad inteligente", esta modalidad es ilegal y la Subsecretaría de Transporte no permite su operación a la fecha. Se recomienda al promotor dar una revisión general a estas.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		 Condicionado a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente, antes de desarrollar cualquier acción urbana. Conforme a los Artículos 107,119,247, 281 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1000 metros no se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario, sin embargo, en el área contigua a la mancha urbana dentro del radio de los 3000 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 80-100%. No presenta contrato del servicio.	☐
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1000 metros no se tiene cobertura del servicio de electricidad, sin embargo, en el área contigua a la mancha urbana dentro del radio de los 3000 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 80-100%. No presenta contrato del servicio.	☐
7.4	Gas Natural	En el área de influencia a 1000 metros no se tiene cobertura del servicio de gas natural, sin embargo, en el área contigua a la mancha urbana dentro del radio de los 3000 metros se 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 polígono en estudio se ubica a una distancia aproximada de 1,200m del Subcentro Sur-Poniente y dentro del área de influencia de 5km de éste.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
5.3	Riesgo Identificados	Se observa la trayectoria de los Arroyos Agua Puerca, La Haciendita y San Pedro y un cuerpo de agua la presa El Rejón en el área a 2000 metros de los predios. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
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 no se tiene cobertura del servicio de agua potable, sin embargo, en el área contigua a la mancha urbana dentro del radio de los 3000 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 80-100%. No presenta contrato del servicio. El promotor menciona en el estudio (p.176) la intención de perforación de dos pozos que permitan alcanzar el gasto requerido para la población esperada del desarrollo, así como la construcción de una planta de tratamiento de aguas residuales, lo cual permitirá disponer de agua tratada de buena calidad para ser reutilizada en funciones domésticas y públicas para las áreas verdes.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
2.1	Curvas de nivel	SIN OBSERVACIÓN	☐
2.2	Relieve	SIN OBSERVACIÓN	☐
2.3	Pendientes	Se observan que los predios cuentan con pendientes mayores a 30% al 45% y más de 45%. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Art. 147, fracción XIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☐
3	Hidrografía	Descripción de los ríos, arroyos y/o escurrimientos cuyos derechos de vía impacten en el predio.	
3.1	Ríos, Arroyos, otros	En los predios de estudio se observa la presencia de varios afluentes del Arroyo San Pedro, Agua Puerca y otros arroyos que desembocan en Presa El Rejón. Se observa la trayectoria de los Arroyos Agua Puerca, La Haciendita y San Pedro y un cuerpo de agua la presa El Rejón en el área a 2000 metros de los predios. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
3.2	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	Se observa que los predios se encuentran en una Zona de Riesgo por Deslizamiento. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
4.2	Fallas	Se observa la trayectoria de la Falla El Rejón sobre una sección del predio, así como la trayectoria de las Fallas Agua Zarca, Loma Divisadero y La Cantera, en el área a 2000 metros de los predios. 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	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		sin embargo, no se define un giro en específico a desarrollar en el polígono, por lo tanto, la compatibilidad quedará sujeta a la acción urbana que se promueva desarrollar en su momento, conforme a lo establecido en la Tabla de Compatibilidad de uso de suelo del PDU2040.	
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	El promotor no presenta proyecto urbano, sin embargo, presenta la Estrategia de usos de suelo, delimitada por 17 Macrolotes habitacionales y 14 mixtos. (p. 12 y 323) ESTRATEGIA USOS DE SUELO  Así mismo presenta una propuesta de posibles Equipamientos a desarrollar en los espacios destinados a donación. (p. 289) VOCACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO 	✓
2	Topografía	Descripción de la superficie y relieve del predio.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		ESTRATEGIA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA  Fuente: Esquema p. 11, tabla de superficies p. 291 del estudio. El predio en estudio ha sufrido una adecuación, en el año 2023, identificada como "Ajuste de trayectoria de la C. Bicentenario" (sección 98-98'), se recomienda a la Dirección tener en consideración y verificar en la propuesta final. Fuente: Adecuaciones en las actualizaciones del PDU2040 en 2013, 2016, 2021 y 2023.	
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al sur-poniente de la ciudad, cercano a la vialidad Av. Teófilo Borunda Ortiz, y cruzado por el Blvd. Luis H. Álvarez, en su entorno a 1000 y 2000 metros de radio, se ubican usos principalmente de preservación ecológica y área natural de valor ambiental, seguido por recreación y deporte, ZEDEC y en menor dosificación habitacionales (H35), equipamiento general y usos mixtos. El desarrollo más cercano al polígono en estudio se ubica entre 1 y 1.2km hacia el sur (del límite inferior del polígono), mientras que en su colindancia oriente el desarrollo más cercano se encuentra a 2.3km aproximadamente (del límite lateral del polígono).	☒
1.3	Compatibilidad	El promotor manifiesta que; "es de interés del plan maestro que el uso de vivienda esté presente en todas las zonas de conformidad con las propias intenciones de la planeación que se está trabajando para la ciudad de Chihuahua capital" (p. 13),	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido																																																												
		La propuesta modifica usos actuales del PDU2040 de ZEDEC Y Habitacional H35. No se omite mencionar que la dosificación de los usos de suelo no corresponde a los usos del Plan Parcial Tres Presas. Propuesta de modificación: Se observa que los esquemas presentados en el documento (p. 11, 12, 295, 296, 323, 327, 328, entre otros), no concuerdan entre sí, por lo que para el análisis se hizo referencia a la tabla de dosificación que se presenta en la p. 291 capítulo “Usos de Suelo” que se asemeja de mayor manera al esquema de la p. 292. <table><tr><th>USO DE SUELO</th><th>PDU2040</th><th>PP3P (p. 179)</th><th>PROPUESTA (p. 291)</th><th>Modificación</th></tr><tr><td>ZEDEC</td><td>1,089,472.31</td><td>221,700.0</td><td>737,942.65</td><td>- 351,529.66</td></tr><tr><td>Preservación Ecológica</td><td>89,420.94</td><td>167,400.0</td><td>98,165.54</td><td>+ 8,744.60</td></tr><tr><td>Habitacional 26-35 viv/ha</td><td>88.43</td><td>366,700.0</td><td>0.00</td><td>- 88.43</td></tr><tr><td>Mixto Intenso</td><td>0.00</td><td>0.0</td><td>112,213.05</td><td>+ 112,213.05</td></tr><tr><td>Comercio y Servicios</td><td>0.00</td><td>86,300.0</td><td>0.00</td><td>0.00</td></tr><tr><td>Recreación y Deporte</td><td>82,405.03</td><td>85,100.0</td><td>126,774.13</td><td>+ 44,369.10</td></tr><tr><td>Equipamiento General</td><td>0.00</td><td>55,300.0</td><td>93,065.49</td><td>+ 93,065.49</td></tr><tr><td>Infraestructura</td><td>0.00</td><td>6,900.0</td><td>0.00</td><td>0.00</td></tr><tr><td>Vialidades</td><td>149813.29</td><td>338,500.0</td><td>242,363.22</td><td>+ 92,549.93</td></tr><tr><td>Zona Federal</td><td>0.00</td><td>83,300.0</td><td>0.00</td><td>0.00</td></tr><tr><td>Total Sup. (m2)</td><td>1,411,200.0</td><td>1,411,200.0</td><td>1,410,524.1</td><td></td></tr></table>	USO DE SUELO	PDU2040	PP3P (p. 179)	PROPUESTA (p. 291)	Modificación	ZEDEC	1,089,472.31	221,700.0	737,942.65	- 351,529.66	Preservación Ecológica	89,420.94	167,400.0	98,165.54	+ 8,744.60	Habitacional 26-35 viv/ha	88.43	366,700.0	0.00	- 88.43	Mixto Intenso	0.00	0.0	112,213.05	+ 112,213.05	Comercio y Servicios	0.00	86,300.0	0.00	0.00	Recreación y Deporte	82,405.03	85,100.0	126,774.13	+ 44,369.10	Equipamiento General	0.00	55,300.0	93,065.49	+ 93,065.49	Infraestructura	0.00	6,900.0	0.00	0.00	Vialidades	149813.29	338,500.0	242,363.22	+ 92,549.93	Zona Federal	0.00	83,300.0	0.00	0.00	Total Sup. (m2)	1,411,200.0	1,411,200.0	1,410,524.1		
USO DE SUELO	PDU2040	PP3P (p. 179)	PROPUESTA (p. 291)	Modificación																																																											
ZEDEC	1,089,472.31	221,700.0	737,942.65	- 351,529.66																																																											
Preservación Ecológica	89,420.94	167,400.0	98,165.54	+ 8,744.60																																																											
Habitacional 26-35 viv/ha	88.43	366,700.0	0.00	- 88.43																																																											
Mixto Intenso	0.00	0.0	112,213.05	+ 112,213.05																																																											
Comercio y Servicios	0.00	86,300.0	0.00	0.00																																																											
Recreación y Deporte	82,405.03	85,100.0	126,774.13	+ 44,369.10																																																											
Equipamiento General	0.00	55,300.0	93,065.49	+ 93,065.49																																																											
Infraestructura	0.00	6,900.0	0.00	0.00																																																											
Vialidades	149813.29	338,500.0	242,363.22	+ 92,549.93																																																											
Zona Federal	0.00	83,300.0	0.00	0.00																																																											
Total Sup. (m2)	1,411,200.0	1,411,200.0	1,410,524.1																																																												

	vida jurídica a la vista de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, misma que en la actualidad ya fue abrogada, derivado de lo establecido en los Transitorios Segundo, Tercero y Quinto de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, situación que motivo al Congreso del Estado de Chihuahua a expedir la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, hecho que genera la certeza jurídica de que dichos planes parciales dejan de tener la vigencia respectiva que les dio la normativa abrogada ya señalada. 2. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología con el oficio DASDDU /412/2023 recibido en el marco de la Consulta Pública del PDU2040 Séptima Actualización (vigente desde el 21 de julio al 21 de septiembre del presente). Solicita se revisen e incluyan el Plan Maestro Labor de Dolores P.O. 17 23/05/2012 y Plan Parcial Tres Pesas P.O. 79 03/10/2015, al PDU2040 y se está analizando, tomando como antecedente esta propuesta. 3. El IMPLAN en coordinación con la DDUE, a través de la realización de un estudio "FACTIBILIDAD TÉCNICA PARA LA REVISIÓN DE LA SECCIÓN TRANSVERSAL Y TRAZO DEL BOULEVARD LUIS H. ALVAREZ EN EL TRAMO QUE VA DE LA AV. CRISTÓBAL COLON HASTA LA AV. TEÓFILO BORUNDA", en su caso y derivado del mismo complementará la planeación de la ciudad de Chihuahua. 4. El D.R.U. de esta propuesta compartió con este Instituto información cartográfica en formato DWG, debido al fallo de los archivos incluidos en la solicitud recibida por la DDUE. Se observan ligeras diferencias en la información cartografía y la presentada en el estudio. Se recomienda al D.R.U. y a la Dirección verificar la propuesta final para la procedencia indicada en este dictamen
--	--

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 del plan maestro en cuanto a los usos del suelo y la estructura urbana se atiene a lo estipulado por el Plan Parcial de las Tres Presas. Solamente se solicita el cambio de uso de suelo en el corredor comercial el cual está señalado como comercio y servicios, para ser incorporado como mixto intenso.	☒

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/446/2023
Tipo de modificación	Modificación mayor
Tipo de propuesta	Plan Maestro
Nombre del estudio	Plan Maestro Labor de Dolores
Localización	Lote 1 Manzana 64 Zona 1, Lote 1 Manzana 65 Zona 1, Parcelas 141, 146, 147, 148, 152, 153, 154, 157, 158, 163, 164, 165, 166 y 167 todas Polígono 1/1, Zona 6 del Ejido Labor de Dolores
Clave catastral	966-010-012, 966-010-013, 966-082-095, 966-080-190, 966-080-181, 966-080-183, 966-080-141, 966-080-191, 966-080-184, 966-080-189, 966-080-188, 715-004-085, 715-004-086, 715-004-006, 966-082-092, 715-004-003.
Superficie	1,363,389.20 metros cuadrados .
Usos de suelo actual	Zona Especial de Desarrollo Controlado, Recreación y Deporte y Preservación Ecológica .
Usos de suelo propuesto	Zona Especial de Desarrollo Controlado, Mixto Intenso , Equipamiento General , Recreación y Deporte y Preservación Ecológica .
Giro por establecer	No especificado
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Antecedentes: Esta solicitud de acuerdo con lo establecido en el oficio DASDDU 358/2023 y la información adjunta al mismo, se sustenta de conformidad al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sostenible Tres Presas, P.O. No. 79 de octubre del 2015, y no al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040, Sexta Actualización P.O. No. 71 de septiembre 2021. Lo anterior, no es procedente en virtud de que dichos planes se incluyeron en diversas actualizaciones pasadas al Plan de Desarrollo Urbano, además, se indica que dichos planes parciales emanan del Plan de Desarrollo urbano, en términos del ordinal 64 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, es decir, que los planes parciales indicados en líneas de antelación derivaron de diversas actualizaciones del Plan de Desarrollo Urbano, que en la actualidad se encuentran no vigentes. En ese orden de ideas, se señala en los numerales 37 y 38 de la ley ya citada, que los instrumentos de planeación deberán de guardar congruencia entre sí, sujetándose al orden jerárquico indicado en el primero de los artículos señalados en este párrafo. No debe de pasar por desapercibido que los planes a los que se hacen alusión en el oficio DASDDU/412/2023, tuvieron su

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:

"Plan Maestro Labor de Dolores" sobre **varios predios** identificados como **Lote 1 Manzana 64 Zona 1, Lote 1 Manzana 65 Zona 1, Parcelas 141, 146, 147, 148, 152, 153, 154, 157, 158, 163, 164, 165, 166 y 167 todas Polígono 1/1, Zona 6 del Ejido Labor de Dolores**, con claves catastrales **966-010-012, 966-010-013, 966-082-095, 966-080-190, 966-080-181, 966-080-183, 966-080-141, 966-080-191, 966-080-184, 966-080-189, 966-080-188, 715-004-085, 715-004-086, 715-004-006, 966-082-092, 715-004-003;** en una superficie total de **1,363,389.20 m²**, considerados como **predios suburbanos** y que solicitan, conforme a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta Actualización PDU2040:

Un **plan maestro** que modifica los usos de suelo **Zona Especial de Desarrollo Controlado, Recreación y Deporte y Preservación Ecológica** a los usos de suelo **Zona Especial de Desarrollo Controlado Mixto Intenso, Equipamiento General, Recreación y Deporte y Preservación Ecológica**.

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. Esta solicitud de acuerdo con lo establecido en el oficio DASDDU 358/2023 y la información adjunta al mismo, se sustenta de conformidad al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sostenible Tres Presas, P.O. No. 79 de octubre del 2015, y no al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040, Sexta Actualización P.O. No. 71 de septiembre 2021.

Lo anterior, no es procedente en virtud de que dichos planes se incluyeron en diversas actualizaciones pasadas al Plan de Desarrollo Urbano, además, se indica que dichos planes parciales emanan del Plan de Desarrollo urbano, en términos del ordinal 64 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, es decir, que los planes parciales indicados en líneas de antelación derivaron de diversas actualizaciones del Plan de Desarrollo Urbano, que en la actualidad se encuentran no vigentes.

En ese orden de ideas, se señala en los numerales 37 y 38 de la ley ya citada, que los instrumentos de planeación deberán de guardar congruencia entre sí, sujetándose al orden jerárquico indicado en el primero de los artículos señalados en este párrafo.

No debe de pasar por desapercibido que los planes a los que se hacen alusión en el oficio DASDDU/412/2023, tuvieron su vida jurídica a la vista de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, misma que en la actualidad ya fue abrogada, derivado de lo establecido en los Transitorios Segundo, Tercero y Quinto de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, situación que motivo al Congreso del Estado de Chihuahua a expedir la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, hecho que genera la certeza jurídica de que dichos planes parciales dejan de tener la vigencia respectiva que les dio la normativa abrogada ya señalada.

2. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología con el oficio DASDDU /412/2023 recibido en el marco de la Consulta Pública del PDU2040 Séptima Actualización (vigente desde el 21 de julio al 21 de septiembre del presente). Solicita se revisen e incluyan el Plan Maestro Labor de Dolores P.O. 17 23/05/2012 y Plan Parcial Tres Pesas P.O. 79 03/10/2015, al PDU2040 y se está analizando, tomando como antecedente esta propuesta.
3. El IMPLAN en coordinación con la DDUE, a través de la realización de un estudio **"FACTIBILIDAD TÉCNICA PARA LA REVISIÓN DE LA SECCIÓN TRANSVERSAL Y TRAZO DEL BOULEVARD LUIS H. ALVAREZ EN EL TRAMO QUE VA DE LA AV. CRISTÓBAL COLON HASTA LA AV. TEÓFILO BORUNDA"**, en su caso y derivado del mismo complementará la planeación de la ciudad de Chihuahua.
4. El D.R.U. de esta propuesta compartió con este Instituto información cartográfica en formato DWG, debido al fallo de los archivos incluidos en la solicitud recibida por la DDUE. Se observan ligeras diferencias en la información cartografía y la presentada en el estudio. **Se recomienda al D.R.U. y a la Dirección verificar la propuesta final para la procedencia indicada en este dictamen.**

Propuesta:

5. La propuesta del plan maestro en cuanto a los usos del suelo y la estructura urbana se atiene a lo estipulado por el Plan Parcial de las Tres Presas. Solamente se solicita el cambio de uso de suelo en el corredor comercial el cual está señalado como comercio y servicios, para ser incorporado como mixto intenso.

La propuesta modifica usos actuales del PDU2040 de ZEDEC Y Habitacional H35. No se omite mencionar que la dosificación de los usos de suelo no corresponde a los usos del Plan Parcial Tres Presas.

6. Se observa que los esquemas presentados en el documento (p. 11,12, 295, 296, 323, 327, 328, entre otros), no concuerdan entre sí, por lo que para el análisis se hizo referencia a la tabla de dosificación que se presenta en la p. 291 capítulo "Usos de Suelo" que se asemeja de mayor manera al esquema de la p. 292.

USO DE SUELO	PDU2040	PP3P (p. 179)	PROPUESTA (p. 291)	Modificación
ZEDEC	1,089,472.31	221,700.0	737,942.65	- 351,529.66
Preservación Ecológica	89,420.94	167,400.0	98,165.54	+ 8,744.60
Habitacional 26-35 viv/ha	88.43	366,700.0	0.00	- 88.43
Mixto Intenso	0.00	0.0	112,213.05	+ 112,213.05
Comercio y Servicios	0.00	86,300.0	0.00	0.00
Recreación y Deporte	82,405.03	85,100.0	126,774.13	+ 44,369.10
Equipamiento General	0.00	55,300.0	93,065.49	+ 93,065.49
Infraestructura	0.00	6,900.0	0.00	0.00
Validades	149813.29	338,500.0	242,363.22	+ 92,549.93
Zona Federal	0.00	83,300.0	0.00	0.00
Total Sup. (m2)	1,411,200.0	1,411,200.0	1,410,524.1	

ESTRATEGIA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA



Fuente: Esquema p. 11, tabla de superficies p. 291 del estudio.

El predio en estudio ha sufrido una adecuación, en el año 2023, identificada como "Ajuste de trayectoria de la C. Bicentenario" (sección 98-98'), se recomienda a la Dirección tener en consideración y verificar en la propuesta final.

Fuente: Adecuaciones en las actualizaciones del PDU2040 en 2013, 2016, 2021 y 2023.

Compatibilidad

7. No se define giros en específico a desarrollar en el polígono, por lo tanto, **la compatibilidad quedará CONDICIONADA a la acción urbana que se promueva desarrollar en su momento, conforme a lo establecido en la Tabla de Compatibilidad de uso de suelo del PDU2040.**

Infraestructura:

8. El promotor menciona en el estudio (p.176) la intención de perforación de dos pozos que permitan alcanzar el gasto requerido para la población esperada del desarrollo, así como la construcción de una planta de tratamiento de aguas residuales, lo cual permitirá disponer de agua tratada de buena calidad para ser reutilizada en funciones domésticas y públicas para las áreas verdes.
9. Condicionado a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente, antes de desarrollar cualquier acción urbana.

Conforme a los **Artículos 107,119,247, 281 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

Riesgos:

10. Se observan presentes en el predio; Riesgo por Deslizamiento, la trayectoria de la Falla El Rejón sobre una sección, además de la presencia de varios afluentes del Arroyo San Pedro, Agua Puerca y otros arroyos que desembocan en Presa El Rejón, esto de acuerdo con el **Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.** Se recomienda a la autoridad competente solicitar el Estudio de Prevención de Riesgos, **conforme al Artículo 144 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

Estructura Vial:

11. **El promotor propone modificaciones a la estructura vial. Para aquellas que modifican su trazo y que afectan a propiedades de terceros.** Se recomienda a la autoridad notificar a todas las partes y promover el dialogo para convenir los acuerdos y en su caso, la deliberación final.
12. **Actualmente el predio se encuentra en una zona que no cuenta con una infraestructura vial consolidada.** Se recomienda a la autoridad realizar acuerdos que den seguimiento y cumplimiento a las etapas de implementación de las vías requeridas para evitar problemas viales o de conectividad a la zona.
13. **Se recomienda a la autoridad revisar las propuestas de reducción de sección, ya que algunas no cumplen con la normativa vigente.** Art. 67 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y Art. 120 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.
14. Esta propuesta indica nodos de congestionamiento por intersección, pero esto **no está sustentado por un Estudio de Impacto de Movilidad correspondiente**, el cual es requerido

para su autorización, **conforme a los Artículos. 68, 79, y 90 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible y el Art. 58 de la Ley General de Movilidad y Seguridad Vial.**

Estudios Complementarios:

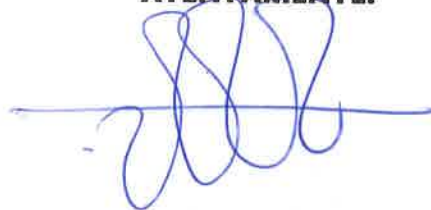
15. El promotor menciona (p.90) un estudio denominado "ESTUDIO HIDROLÓGICO Y PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE CAUCES Y ZONAS FEDERALES DE ARROYOS QUE TRANSITAN EN EL TERRENO DE LA RESERVA LABOR DE DOLORES, UBICADOS EN LA ZONA PONIENTE DE LA C. DE CHIHUAHUA, CHIH", sin embargo, el mencionado estudio no se anexa como parte de la solicitud. **Condicionado a presentar el Estudio Hidrológico** que determine condiciones de tratamiento natural para arroyos principales y captación pluvial de la zona propuesta a desarrollo con flujo hacia dichos cauces. **Conforme al Artículo 280 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua y Art. 89 Fracción IV del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible.**
16. Presentar el Estudio de Impacto Vial que determine las previsiones de flujo en acceso y salida de la zona y soluciones geométricas a entronques, **conforme a los Artículos 68 y 79 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.**
17. De acuerdo con las características de la propuesta se recomienda a la autoridad solicitar el Dictamen de Impacto Urbano y Territorial de la Secretaria, **conforme a los descrito en el Artículo 94 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**
18. Condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, en relación con el uso de suelo propuesto Mixto Intenso, **confirme al PDU2040.**

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

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

Sin otro particular.

ATENTAMENTE:



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

CRHV/IZIL/AQCH /agcg/jeel/hva

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