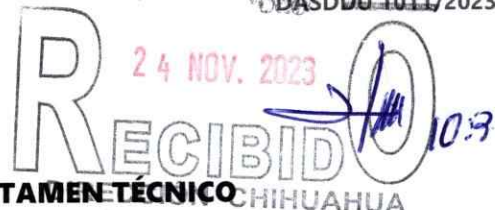


ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
PRESENTE



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

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"**Vistas del Norte Oriente** sobre **varios predios** identificados como **Lote 155, fracción del lote 125 y fracción del lote** ubicadas en el **Predio Quintas Carolinas, Lote 3 (polígono 1) del predio Quinta Carolina y lote 3B del predio Quintas Carolinas, Lote 78 (Polígono II) del predio Quinta Carolina, Lote 78 (Polígono I) del predio Quinta Carolina y Lote 3 (Polígono 2) del predio Quinta Carolina**, con las claves catastrales **722-026-045, 722-026-004, 722-026-041, 722-026-042, 722-026-044 y 722-026-046**, con una superficie total de **195,551.85m²**, considerados como **predios suburbanos** 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 **Habitacional H35** al uso de suelo **Habitacional H60**.

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. El promotor anexa los expedientes DJ 9058 (de las claves catastrales 722-026-045 y 722-026-004) y DJ 9059 (de las claves catastrales 722-026-041, 722-026-042 y 722-026-046) expedidos por Departamento Jurídico de la DDUE, en los que se expresan la fusión de predios.
2. Las Claves Catastrales descritas anteriormente, no se mencionan en el Estudio, ni el Oficio de Solicitud.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

3. El uso actual Habitacional, se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H35 permite de 26 a 35 viv/ha", mientras que el uso propuesto, H60 permite de 46 a 60 viv/ha.
4. El promotor presenta su normatividad propuesta (pág. 92 y 93 del estudio), la misma que asigna la **Tabla de Dosificación de uso de suelo y normatividad habitacional unifamiliar del PDU2040**.
5. No se omite mencionar que el predio se ubica en área de borde, aplicándole las siguientes condicionantes, **conforme al PDU2040**.
 - Proyectos urbanos de bajo impacto ambiental, en los cuales el diseño deberá contemplar una baja ocupación del suelo y un alto porcentaje de superficie de suelo permeable para facilitar, entre otros, la infiltración de agua al subsuelo.
 - El diseño habrá de incluir agrupamientos de edificaciones en congruencia con el punto anterior.
 - Habrá de proveer sus espacios abiertos en colindancia con áreas naturales, asimismo integrar una propuesta paisajística de delimitación del borde urbano.

Condicionantes para conjuntos urbanos o fraccionamientos

Baja densidad.

Se empleará en determinadas condiciones de borde una franja o franjas de vivienda de baja densidad.

- Edificios de vivienda o viviendas unifamiliares o multifamiliares con un COS bajo, **ocupando menos del 25% del suelo con la construcción.**
- Con una **densidad habitacional máxima de 15 viviendas por hectárea.**
- En los casos de vivienda unifamiliar, las franjas y conjuntos serán de carácter campestre, con alta interacción con las zonas de borde, tanto dentro de la ciudad como dentro del medio natural. En los casos de vivienda multifamiliar, se trata de edificios verticales que tendrán una huella u ocupación de suelo menor.

Alta densidad.

Se empleará en determinadas condiciones de borde una franja o franjas de vivienda de alta densidad. Incluyendo fraccionamientos de vivienda unifamiliar o edificios y fraccionamientos de vivienda multifamiliar.

- Los fraccionamientos de vivienda unifamiliar deberán ser de un COS y un CUS altos, que otorguen flexibilidad para el desarrollo y ampliación de las unidades de vivienda.
- Las densidades promedio estarán dentro del rango **de 40 a 120 viviendas por hectárea.**

Condicionantes Bordes en Montaña.

Será considerada área de montaña cuando la superficie del terreno tenga una pendiente superior al 20%, debido a la dificultad para el desarrollo urbano: provisión de infraestructura y accesibilidad, pero sobre todo donde actualmente las obras de urbanización intervienen con gran impacto modificando radicalmente el paisaje natural. En el caso de que las partes altas de los promontorios o montañas tengan una pendiente de menos del 20% conformando mesetas o plataformas, estas se considerarán también zonas de montaña.

Zona inmediata de contacto con el borde:

- Ningún fraccionamiento o conjunto urbano deberá colindar sus edificaciones con elementos de delimitación inmediatos a las áreas de corte.

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

- Siempre deberá existir un espacio abierto de la propiedad privada colindando con un espacio abierto de carácter público o semi-público. Es decir, las zonas posteriores al desarrollo deberán ser accesibles.
- Las zonas de contacto inmediato con el borde en montaña deberán integrar obras que den un tratamiento y mitigue cualquier situación de riesgo por colindancia con el medio natural, por lo cual se deberán emplear:
 - Emplear ángulos de corte menos verticales, menos que lo recomendado incluso por los estudios de ingeniería civil, que amplíen el espacio ocupado por el corte. Suavizar el corte, de manera que este tenga una mayor presencia en el paisaje urbano.
 - En la zona baja del corte se deberá de crear y respetar una **franja entre el corte y el primer límite de propiedad**, el corte debe de ser accesible en su zona baja, el ancho mínimo de esta franja deberá considerar dentro de ésta dos zonas, una para la sedimentación y crecimiento de plantas con un ancho mínimo de 5 metros, y otra para la accesibilidad, con un carril de un mínimo de 2.5 metros de ancho para limpieza, mantenimiento, y acceso.
 - Las relaciones entre zonas de corte y la propiedad privada se convierten en una amenidad pública y de paisaje con las franjas de borde por lo que en lugar de una barda que separa ambos deberá de instalarse un murete bajo, de no más de un metro de altura, y arriba de él una malla o enrejado que permita la continuidad visual entre ambos.

Condicionantes Borde con ríos, arroyos y escurrimientos pluviales.

Se buscará atenuar el impacto del desarrollo urbano con un transecto que organice una menor densidad inmediata al río que paulatinamente aumentará al internarse en las zonas urbanas generales. Así mismo, al ser los ríos elementos de gran valor ambiental y paisajístico deberá de asegurarse el acceso público a estos para acelerar su conversión en amenidades y espacios públicos. A lo largo del parque lineal público se deberán desplegar sistemas de circulación peatonal y ciclista. Estos parques deberán ocupar zonas por encima de los niveles de inundación, así como todos los elementos urbanos que se construyan en ellos deberán de considerar una calidad de construcción resistente a eventuales e imprevisibles inundaciones.

- Por regla general se tratará de **conservar al máximo** el estado natural de los arroyos en zonas de borde.
- Se evitará la canalización de estos, **se respetará la anchura del arroyo**, incluyendo no sólo el arroyo sino también las comunidades de plantas que mantenga.
- En su caso, se reforestarán e incluirán plantas diversas pero **nativas a la región o resistentes a climas áridos** para convertir a los arroyos en amenidades públicas.
- Se emplearán estanques en escurrimientos menores y arroyos que intersecten el límite o borde urbano. De esta manera no sólo se proveerá de una infraestructura muy útil para la recarga de los mantos freáticos, sino que se crearán comunidades de plantas alrededor de los estanques que contribuirán a disminuir el efecto de isla de calor de las zonas urbanas, bajando la temperatura, mejorando la imagen urbana con sus plantas árboles, creando oportunidades de espacio y amenidades públicas a lo largo del borde consolidándolo como un componente de la estructura urbana de la ciudad.

Compatibilidad

6. Para el giro y uso propuesto, "Habitacional unifamiliar" referido como "Desarrollo habitacional", la **compatibilidad con el uso H60 es PERMITIDA conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

Estructura urbana

7. El predio se ubica dentro del ZEID Norte, las cuales son *"consideradas amplias zonas periféricas de la ciudad, y ante la considerable distancia que existe entre ellas y las centralidades superiores (subcentros urbanos), es necesario, dar un sentido de autosuficiencia a las ZEID, estas deben acercar la dotación de los satisfactores urbanos a la amplia zona donde se ubican. La propuesta de integración de ZEID, se plantea mediante la inversión público-privada a través de un ente gestor o fideicomiso, con el fin de llevar a cabo un desarrollo integral (comunidad)".* Especificando la ZEID Norte que *"La zona representa una gran superficie de reserva urbanizable, cuyos usos deberán responder a las características de las barreras urbanas o naturales mencionadas anteriormente; es decir, en la colindancia con el Libramiento, se deberá establecer un área de amortiguamiento que incluya una propuesta de paisaje, donde las redes de infraestructura encuentren su límite. En el contexto de la carretera Panamericana, se establecerá una franja de usos mixtos para su intenso uso por su estratégica ubicación. En relación a la colindancia con el río Sacramento y la sierra Nombre de Dios, se establecerán usos condicionados a integrarse de una manera respetuosa al contexto natural con un mínimo impacto ambiental y a propuestas de integración paisajística"* conforme al PDU2040.

Riesgos

8. Se observa la trayectoria del arroyo Bordo La Noria en cuatro de los predios en estudio. **Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.** No se omite mencionar que se observa en el entorno inmediato dentro del 1000 metros, el área de Industria de Alto Impacto, que corresponde a la Ladrillera Norte. Se recomienda a la Dirección la consideración de los **artículos 94, 147, 279, 280 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

Estructura vial

9. 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. **Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Art. 106 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

Infraestructura

10. Los predios en estudio no se cuentan con la cobertura de los servicios básicos, se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el **artículo 119 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

Estudios

11. No se presenta estudio hidrológico. Debido al paso del bordo La Noria entre los predios, se recomienda a la Dirección solicitar al promotor un estudio hidrológico **conforme a los artículos**

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

147, 279, 280 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

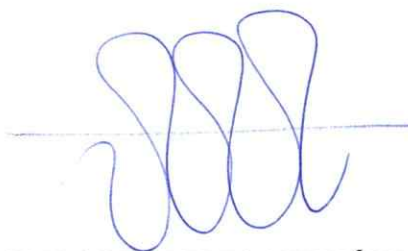
12. No se presenta estudio de Impacto Vial. El giro propuesto establece un desarrollo habitacional, por tanto, se requiere cumplir con **Artículo 77, Fracción V, del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua.**
13. No presente estudio de impacto urbano y ambiental. Debido a la cercanía del área Industrial de Alto Impacto correspondiente a la Ladrillera Norte, se recomienda a la Dirección solicitar al promotor un Estudio Urbano Ambiental **conforme al artículo 75 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y al artículo 94 de 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



IZIL /jeug
C.C.P. Archivo

"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"

"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/1011/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Vistas del Norte Oriente
Localización	Lote 155, fracción del lote 125 y fracción del lote ubicadas en el Predio Quintas Carolinas Lote 3 (polígono 1) del precio Quinta Carolina y lote 3B del predio Quintas Carolinas. Lote 78 (Polígono II) del predio Quinta Carolina. Lote 78 (Polígono I) del predio Quinta Carolina. Lote 3 (Polígono 2) del predio Quinta Carolina.
Clave catastral	722-026-045, 722-026-004, 722-026-041, 722-026-042, 722-026-044 y 722-026-046
Superficie	195,551.85 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H35
Usos de suelo propuesto	Habitacional H60
Giro por establecer	Habitacional
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso El promotor anexa los expedientes DJ 9058 (de las claves catastrales 722-026-045 y 722-026-004) y DJ 9059 (de las claves catastrales 722-026-041, 722-026-042 y 722-026-046) expedidos por Departamento Jurídico de la DDUE, en los que se expresan la fusión de predios. Las Claves Catastrales descritas anteriormente, no se mencionan en el Estudio, ni el Oficio de Solicitud

Análisis desglosado

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	El uso actual Habitacional, se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H35 permite de 26 a 35 viv/ha", mientras que el uso propuesto, H60 permite de 46 a 60 viv/ha. El promotor presenta su normatividad propuesta (pág. 92 y 93 del estudio), la misma que asigna la Tabla de Dosificación de uso de suelo y normatividad habitacional unifamiliar del PDU2040. No se omite mencionar que el predio se ubica en área de borde, aplicándole las siguientes condicionantes, conforme al PDU2040.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		- Proyectos urbanos de bajo impacto ambiental, en los cuales el diseño deberá contemplar una baja ocupación del suelo y un alto porcentaje de superficie de suelo permeable para facilitar, entre otros, la infiltración de agua al subsuelo. - El diseño habrá de incluir agrupamientos de edificaciones en congruencia con el punto anterior. - Habrà de proveer sus espacios abiertos en colindancia con áreas naturales, asimismo integrar una propuesta paisajística de delimitación del borde urbano. Condicionantes para conjuntos urbanos o fraccionamientos Baja densidad. Se empleará en determinadas condiciones de borde una franja o franjas de vivienda de baja densidad. - Edificios de vivienda o viviendas unifamiliares o multifamiliares con un COS bajo, ocupando menos del 25% del suelo con la construcción. - Con una densidad habitacional máxima de 15 viviendas por hectárea. - En los casos de vivienda unifamiliar, las franjas y conjuntos serán de carácter campestre, con alta interacción con las zonas de borde, tanto dentro de la ciudad como dentro del medio natural. En los casos de vivienda multifamiliar, se trata de edificios verticales que tendrán una huella u ocupación de suelo menor. Alta densidad. Se empleará en determinadas condiciones de borde una franja o franjas de vivienda de alta densidad. Incluyendo fraccionamientos de vivienda unifamiliar o edificios y fraccionamientos de vivienda multifamiliar. - Los fraccionamientos de vivienda unifamiliar deberán ser de un COS y un CUS altos, que otorguen flexibilidad para el desarrollo y ampliación de las unidades de vivienda. - Las densidades promedio estarán dentro del rango de 40 a 120 viviendas por hectárea. Condicionantes Bordes en Montaña. Será considerada área de montaña cuando la superficie del terreno tenga una pendiente superior al 20%, debido a la dificultad para el	

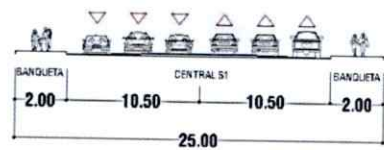
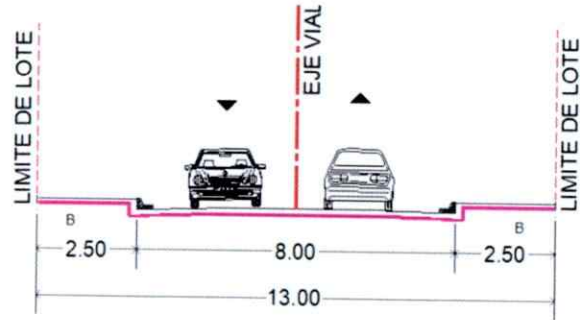
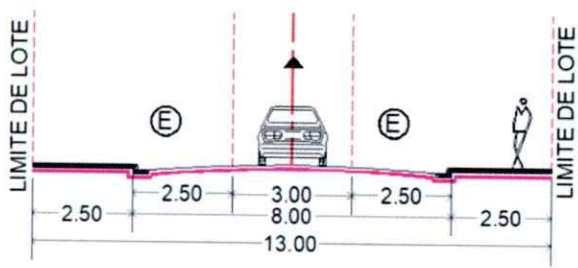
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		desarrollo urbano: provisión de infraestructura y accesibilidad, pero sobre todo donde actualmente las obras de urbanización intervienen con gran impacto modificando radicalmente el paisaje natural. En el caso de que las partes altas de los promontorios o montañas tengan una pendiente de menos del 20% conformando mesetas o plataformas, estas se considerarán también zonas de montaña. Zona inmediata de contacto con el borde: • Ningún fraccionamiento o conjunto urbano deberá colindar sus edificaciones con elementos de delimitación inmediatos a las áreas de corte. • Siempre deberá existir un espacio abierto de la propiedad privada colindando con un espacio abierto de carácter público o semi-público. Es decir, las zonas posteriores al desarrollo deberán ser accesibles. • Las zonas de contacto inmediato con el borde en montaña deberán integrar obras que den un tratamiento y mitigue cualquier situación de riesgo por colindancia con el medio natural, por lo cual se deberán emplear: ○ Emplear ángulos de corte menos verticales, menos que lo recomendado incluso por los estudios de ingeniería civil, que amplíen el espacio ocupado por el corte. Suavizar el corte, de manera que este tenga una mayor presencia en el paisaje urbano. ○ En la zona baja del corte se deberá de crear y respetar una franja entre el corte y el primer límite de propiedad, el corte debe de ser accesible en su zona baja, el ancho mínimo de esta franja deberá considerar dentro de ésta dos zonas, una para la sedimentación y crecimiento de plantas con un ancho mínimo de 5 metros, y otra para la accesibilidad, con un carril de un mínimo de 2.5 metros de ancho para limpieza, mantenimiento, y acceso. ○ Las relaciones entre zonas de corte y la propiedad privada se convierten en una amenidad pública y de paisaje con las franjas de borde por lo que en lugar de una barda que separa ambos deberá de instalarse un murete bajo, de no más de un metro de altura, y arriba de él una malla o enrejado que permita la continuidad visual entre ambos. Condicionantes Borde con ríos, arroyos y escurrimientos pluviales.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Se buscará atenuar el impacto del desarrollo urbano con un transecto que organice una menor densidad inmediata al río que paulatinamente aumentará al internarse en las zonas urbanas generales. Así mismo, al ser los ríos elementos de gran valor ambiental y paisajístico deberá de asegurarse el acceso público a estos para acelerar su conversión en amenidades y espacios públicos. A lo largo del parque lineal público se deberán desplegar sistemas de circulación peatonal y ciclista. Estos parques deberán ocupar zonas por encima de los niveles de inundación, así como todos los elementos urbanos que se construyan en ellos deberán de considerar una calidad de construcción resistente a eventuales e imprevisibles inundaciones. • Por regla general se tratará de conservar al máximo el estado natural de los arroyos en zonas de borde. • Se evitará la canalización de estos, se respetará la anchura del arroyo, incluyendo no sólo el arroyo sino también las comunidades de plantas que mantenga. • En su caso, se reforestarán e incluirán plantas diversas pero nativas a la región o resistentes a climas áridos para convertir a los arroyos en amenidades públicas. Se emplearán estanques en escurrimientos menores y arroyos que intersecten el límite o borde urbano. De esta manera no sólo se proveerá de una infraestructura muy útil para la recarga de los mantos freáticos, sino que se crearán comunidades de plantas alrededor de los estanques que contribuirán a disminuir el efecto de isla de calor de las zonas urbanas, bajando la temperatura, mejorando la imagen urbana con sus plantas árboles, creando oportunidades de espacio y amenidades públicas a lo largo del borde consolidándolo como un componente de la estructura urbana de la ciudad.	
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al norte de la ciudad, contiguo a la vialidad Libramiento Oriente, en su entorno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H45, H35 y Preservación ecológica.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "Habitacional unifamiliar" referido como "Desarrollo habitacional", la compatibilidad con el uso H60 es PERMITIDA conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto urbano arquitectónico.	☒
2	Topografía	Descripción de la superficie y relieve del predio.	
2.1	Curvas de nivel	SIN OBSERVACIÓN	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
2.2	Relieve	SIN OBSERVACIÓN	☐
2.3	Pendientes	Se observan pendientes del 0 al 2%	☐
3	Hidrografía	Descripción de los ríos, arroyos y/o escurrimientos cuyos derechos de vía impacten en el predio.	
3.1	Ríos, Arroyos, otros	Se observa la trayectoria del arroyo Bordo La Noria en cuatro de los predios en estudio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
3.2	Escurrimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.3	Erosión	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.4	Riesgo Alto	SIN OBSERVACIÓN	☐
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.2	Escurrimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	SIN OBSERVACIÓN	☐
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	No se omite mencionar que se observa en el entorno inmediato dentro del 1000 metros, el área de Industria de Alto Impacto, que corresponde a la Ladrillera Norte.	☐
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	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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. El promotor anexa los siguientes oficios expedidos por la Dirección Técnica de JMAS SE400/SS410/01/T231/08-2023 del 17 de agosto de 2023 SE400/SS410/01/T232/08-2023 del 17 de agosto de 2023 SE400/649/D.T.F.042/03-2023 del 31 de marzo de 2023 SE400/649/D.T.F.043/03-2023 del 31 de marzo de 2023 Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Art. 119 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☐
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1000 metros 1000 metros no se tiene cobertura del servicio de agua potable. El promotor anexa los siguientes oficios expedidos por la Dirección Técnica de JMAS SE400/SS410/01/T231/08-2023 del 17 de agosto de 2023 SE400/SS410/01/T232/08-2023 del 17 de agosto de 2023 SE400/649/D.T.F.042/03-2023 del 31 de marzo de 2023 SE400/649/D.T.F.043/03-2023 del 31 de marzo de 2023 Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Art. 119 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua	☐
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1000 metros se encuentra el paso de dos líneas de distribución eléctrica. El promotor anexa los siguientes oficios expedidos por la CFE: ZDCH-DPYC-0385/2023 del 15 de marzo de 2023 ZDCH-DPYC-0386/2023 del 15 de marzo de 2023 ZDCH-DPYC-0387/2023 del 15 de marzo de 2023 ZDCH-DPYC-0388/2023 del 15 de marzo de 2023 ZDCH-DPYC-0389/2023 del 15 de marzo de 2023 ZDCH-DPYC-1078/2023 del 03 de agosto de 2023 ZDCH-DPYC-1079/2023 del 03 de agosto de 2023 ZDCH-DPYC-1080/2023 del 03 de agosto de 2023 Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Art. 119 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua	☐
7.4	Gas Natural	El predio no tiene cobertura de gas natural.	☐
8	Estructura urbana	Descripción de la estructura urbana, los macroproyectos y los concentradores de actividades económicas que se encuentran en el área de estudio.	

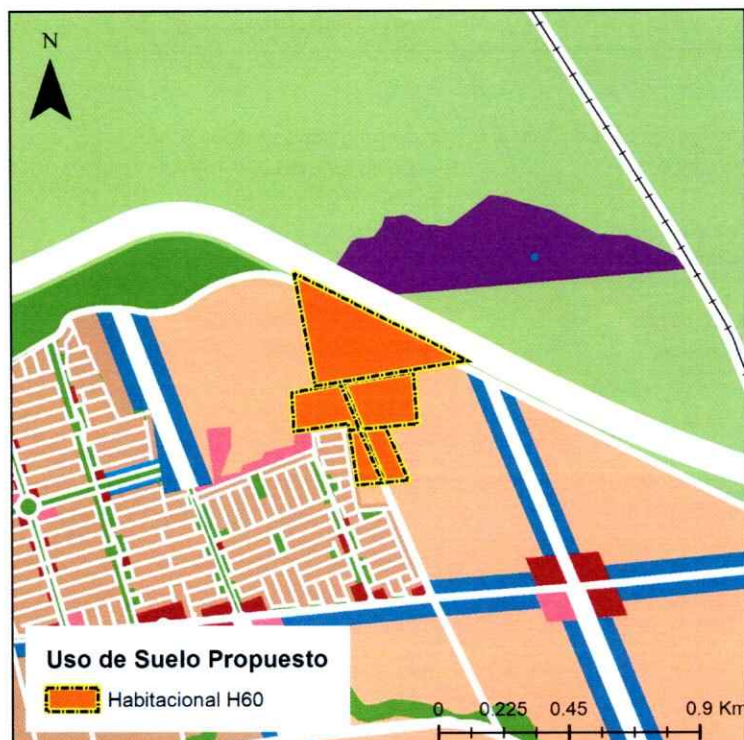
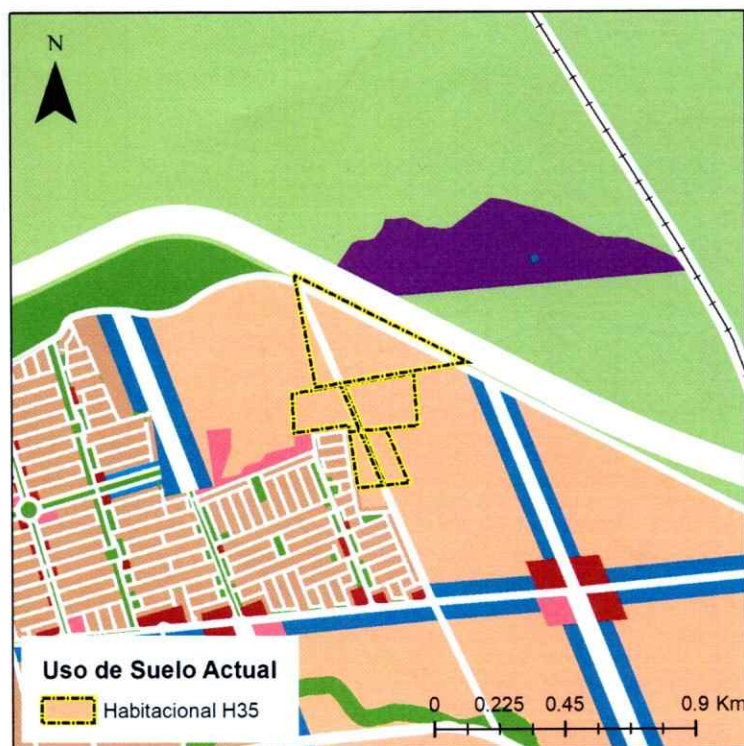
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
8.1	Macroproyectos de Jerarquía Urbana	El predio se ubica dentro del ZEID Norte, las cuales son <i>"consideradas amplias zonas periféricas de la ciudad, y ante la considerable distancia que existe entre ellas y las centralidades superiores (subcentros urbanos), es necesario, dar un sentido de autosuficiencia a las ZEID, estas deben acercar la dotación de los satisfactores urbanos a la amplia zona donde se ubican. La propuesta de integración de ZEID, se plantea mediante la inversión público-privada a través de un ente gestor o fideicomiso, con el fin de llevar a cabo un desarrollo integral (comunidad)".</i> Especificando la ZEID Norte que <i>"La zona representa una gran superficie de reserva urbanizable, cuyos usos deberán responder a las características de las barreras urbanas o naturales mencionadas anteriormente; es decir, en la colindancia con el Libramiento, se deberá establecer un área de amortiguamiento que incluya una propuesta de paisaje, donde las redes de infraestructura encuentren su límite. En el contexto de la carretera Panamericana, se establecerá una franja de usos mixtos para su intenso uso por su estratégica ubicación. En relación a la colindancia con el río Sacramento y la sierra Nombre de Dios, se establecerán usos condicionados a integrarse de una manera respetuosa al contexto natural con un mínimo impacto ambiental y a propuestas de integración paisajística"</i> conforme al PDU2040.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m no se ubican 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 no propone cambios en la estructura vial actual, sin embargo, generará la propuesta de vialidades locales para el desarrollo habitacional (pág. 95 del estudio).	☐
9.3	Accesibilidad	La principal vía de acceso a los predios se da por las vialidades secundaria propuesta C. Alfonso Sosa Vera / C. Paseo del Real, en condiciones de terracería.	☐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales actuales. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: Sección 172 – 172', correspondiente a la C. Alfonso Sosa Vera / C. Paseo del Real, de jerarquía secundaria propuesta:	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		172 - 172'  C. ALFONSO SOSA VERA/ C. PASEO DEL REAL AV. FEDOR DOSTOYEVSKY A AV. LA NORIA Fuente: Anexo de Secciones Viales 2021 PDU2040. Las secciones viales propuestas por el promotor para el interior de predio son las siguientes: "...la sección mínima para vialidades locales es de 13.00m, considerando el ancho de banquetas de 2.50m y ancho de carril mínimo de 3.00, según la normatividad vigente, tenemos que pueden ser":  VIALIDAD LOCAL - DOS SENTIDOS DE CIRCULACION  VIALIDAD LOCAL - UN SENTIDO DE CIRCULACION Y ESTACIOANMIENTO	
10	Equipamiento	Descripción del equipamiento existente en la zona de estudio y la ruta de seguridad de bomberos y policía municipal al predio.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
10.1	Equipamiento Urbano	En el área de influencia a 1000 metros, solo se encontró equipamiento de recreación y deporte (84). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	☐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 6 de Bomberos toma un tiempo máximo de respuesta de 19 minutos, a 11.5km de distancia, desde la calle Valle de San Pedro y A. Tecnológico y Río Danubio. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana como tiempo de respuesta máximo de 19 minutos, en 12.5 km, con una ruta desde la calle Paseos de Arareco y Av. Tecnológico. Fuente: Google Maps, noviembre de 2023 Se considera que la atención brindada de estos servicios después de 15 minutos es ineficiente.	☒
11	Unidades Económicas	Descripción de las unidades económicas en el área de estudio.	
11.1	Unidades económicas	Se ubica a un radio de influencia de 1000 metros se encuentra un total de 153 unidades económicas. El sector predominante es la industria y comercio y servicios, siendo preponderantes las actividades de Fabricación de ladrillos no refractarios, Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas. Fuente: INEGI. DENU. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a noviembre 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 1000 metros; Población total de 9,507 Distribución por sexo; 4,683 hombres y 4804 mujeres. Rango de densidad, de 0 a 401 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 0 a 50 hab/ha, seguido del rango de 201 a 400 hab/ha. Fuente: INEGI. Censo de población y vivienda 2020	☐
12.2	Densidad de Vivienda	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Viviendas totales: 3,241 Rango de densidad de 0 hasta 283 viv/ha, siendo predominantes también los rangos del 0 a 4 viv/ha, seguido por rangos entre 45 y 283 viv/ha. Fuente: INEGI. Censo de población y vivienda 2020	☐
13	Estudios/ Documentos Complementarios	Presentación y descripción de estudios complementarios como soporte del estudio realizado.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
13.1	Estudio Hidrológico	No se presenta estudio hidrológico. Debido al paso del bordo La Noria entre los predios, se recomienda a la Dirección solicitar al promotor un estudio hidrológico conforme a los artículos 147, 279, 280 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☐
13.2	Estudio de Impacto Vial	No se presenta estudio de Impacto Vial. El giro propuesto establece un desarrollo habitacional, por tanto, se requiere cumplir con Artículo 77, Fracción V, del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua	☒
13.3	Estudio Urbano Ambiental	Se recomienda solicitar al promotor un Estudio Urbano Ambiental conforme al artículo 75 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y al artículo 94 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☒

Usos de suelo actual y propuesto



Usos del Suelo (Z-S 2021)

Habitacional

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

Comercio y Servicios

- Comercio y Servicios

Mixto

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

Industria

- Industria Alto Impacto
- Industria Bajo Impacto
- Microindustria

Equipamiento

- Equipamiento General
- Recreación y Deporte
- Equipamiento Especial

Concentrador de Actividad

- Centro Distrital

Uso Especial

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

Uso no urbano

- Area Natural de Valor Ambiental
- Preservación Ecológica

PPC - Vivienda, Comercio y Servicios

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

PPC - Corredores y Comercio

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

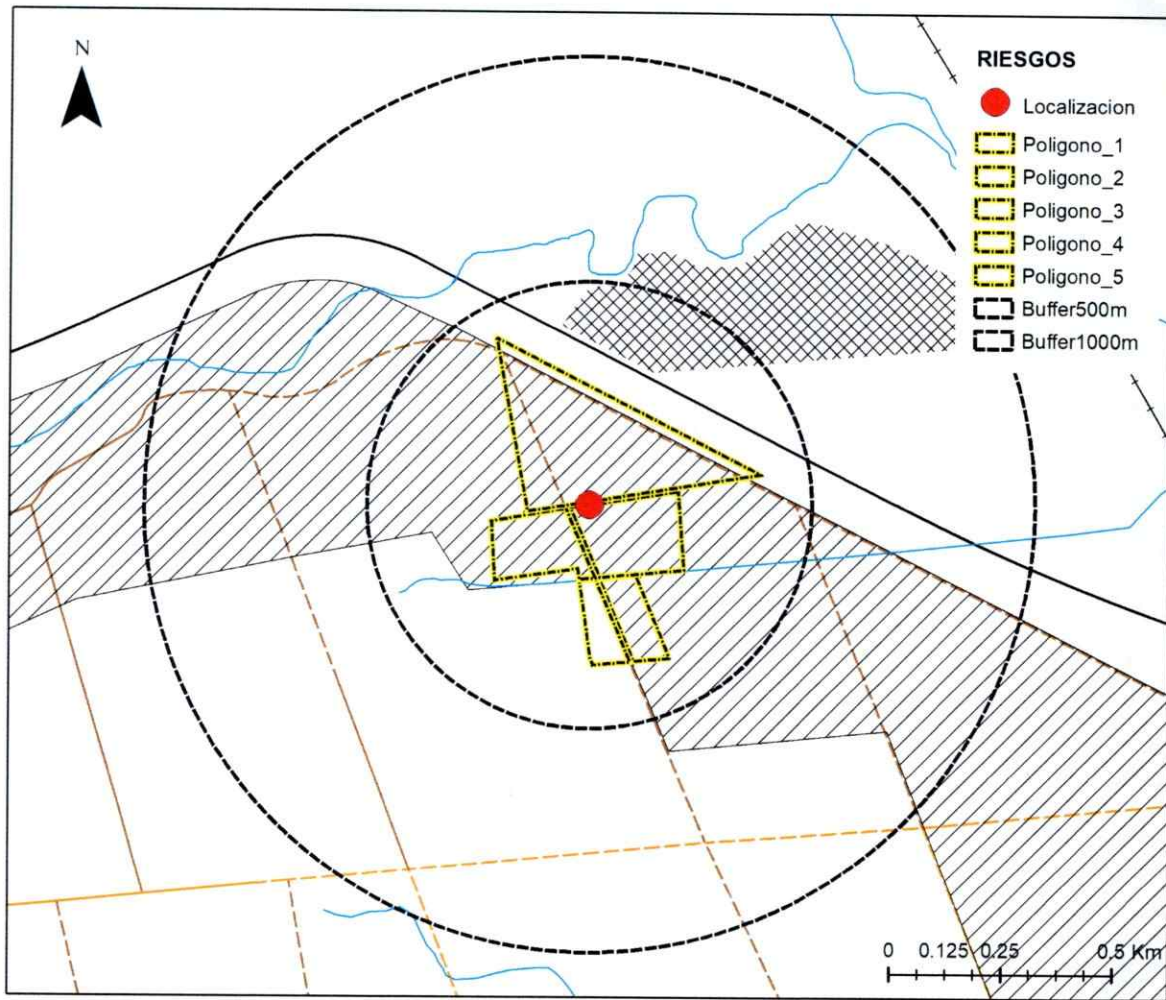
PPC - Nodos

- Nodo Barrial
- Nodo Emblemático
- Nodo Urbano

Vía Ferrea

- Regional
- Regional Propuesta
- De Primer Orden
- De Primer Orden Propuesta
- Primaria
- Primaria Propuesta
- Secundaria
- Secundaria Propuesta

Riesgos



RIESGOS

Estructura hidráulica

Capacidad Ocupada (%)

- Capacidad insuficiente (> 100%)
- Al límite de su capacidad (85 - 100%)

Salvaguarda Estructura Hidráulica

- Salvaguarda (50 m)
- Salvaguarda (100 m)

Arroyos

- Sobre Canal
- Sobre Calle
- Cauce sin Revestir y/o Área Verde
- Por Tubería o Bóveda
- * Punto de Riesgo
- Alto Riesgo Inundación
- Medio Riesgo Inundación

Zonas de Riesgo por Deslizamiento

- Deslizamientos
- Falla
- Área de Influencia 25 m
- Área de Influencia 50 m
- Riesgo por Erosión
- Puntos de Riesgo
- Taller de Pintura
- Gasolinera
- Manejo de Materiales Peligrosos
- Gaseras
- Salvaguarda 50 m
- Salvaguarda 100 m
- Planta de Tratamiento
- Buffer Plantas Tratamiento
- Disposición de Residuos

Relleno Sanitario 2009

Riesgo en Industria

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